

**Stoomweg 28,
Breezand**

Toelichting

Vastgesteld



PROMMENZ

**Stoomweg 28,
Breezand**

Toelichting

Vastgesteld



Colofon

opdrachtgever J. Veldman en Y. Drost
document 18136_toelichtingBP_definitief
versie Vastgesteld
datum 30 april 2020

Ontwerp 21 juni 2019
Vastgesteld 2 juli 2020

NL.IMRO.1911.BPBG2006hz025-on01

NL.IMRO.1911.BPBG2006hz025-va01

L. Borst
auteur N. Scholten
N. Bruijnooge
controle E. Verdonschot

Overzichtskaart



Figuur 1: Luchtfoto Stoomweg 28, Breezand

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Historische context	4
2.3 Landschappelijke inpassing	5
2.4 Toekomstige situatie	6
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 Randvoorwaarden	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Cultuurhistorie	13
4.3 Bodem	14
4.4 Water	14
4.5 Flora & Fauna	15
4.6 Verkeer	16
4.7 Akoestiek	17
4.8 Luchtkwaliteit	17
4.9 Bedrijven en milieuzonering	18
4.10 Externe veiligheid	19
4.11 Duurzaamheid	21
5 Uitvoerbaarheid	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	22
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6 Juridische toelichting	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Plansystematiek	24
6.3 Verbeelding	24
6.4 Toelichting op de regels	25
6.5 Handhaafbaarheid	26



Inleiding

1.1

Aanleiding en doel

De vraag naar recreatiewoningen is in Nederland de afgelopen jaren sterk toegenomen. Sinds kort zijn de heer Veldman en de mevrouw Drost eigenaar geworden van camping De Tulpenweide gelegen aan de Stoomweg 28 te Breezand. De initiatiefnemers wensen beter aan te sluiten bij de marktwensen en een meer divers aanbod te kunnen bieden aan de Noord-Hollandse toerist. De afgelopen jaren is er vraag vanuit klanten van camping de Tulpenweide naar winterkamperen. Dit onderstreept tevens hetgeen wat recentelijk in de media verscheen over winterkamperen (NOS, 02-02-2019).

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk hier jaarrond te kamperen en vaste kampeermiddelen te gebruiken.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime gecreëerd, waarbij het volgende planologisch mogelijk wordt gemaakt:

- legalisatie van de bestaande blokhut (direct achter de woning);
- het plaatsen en gebruiken van vaste kampeermiddelen;
- mogelijkheid tot jaarrond kamperen/recreëren.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van Breezand tussen de akkerbouwgronden en bloemenvelden. De ligging is weergegeven op de luchtfoto van figuur 2.



Figuur 2: Plangebied Stoomweg 28



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De bebouwing en het kampeerterrein zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied voormalige gemeente Anna Paulowna', vastgesteld op 5 februari 2015. Dit deel van de planlocatie heeft de enkelbestemming 'recreatie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het gehele terrein is opgenomen als bouwvlak en bevat tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie, kampeerterrein 2' (Figuur 3).



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan Veegplan Buitengebied voormalige gemeente Anna Paulowna

Op grond van deze bestemming mag deze planlocatie worden gebruikt als seizoencamping met ten hoogste 25 kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen in de vorm van: een tent, een tentwagen, een kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen (zolang het kampeermiddel

maar geen gebouw betreft), dagrecreatie, groenvoorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen. Als gevolg van de archeologische dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij de oppervlakte minder is dan 2.500 m² en de grondwerking niet dieper is dan 40 cm onder maaiveld.

Daarnaast is op 5 oktober 2018 het facetbestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' vastgesteld. Dit plan biedt voor de gehele gemeente een parkeerregeling en integrale gebruiksregels voor wonen. Met dit bestemmingsplan zijn de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn toegelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met de juridische aspecten.

2

Planbeschrijving

2.1

Bestaande situatie

De locatie camping de Tulpenweide is gelegen aan de Stroomweg 28 te Breezand. Het gehele perceel heeft een grote van 9990m² en staat kadastraal bekend als gemeente Anna Paulowna, sectie K, nummer 5331.

Volgens het bestemmingsplan is hier een seizoencamping met maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waarbij stacaravans en recreatiewoningen niet zijn toegestaan. De begrippen seizoen en/of seizoencamping zijn niet nader gedefinieerd in het bestemmingsplan. Hiermee is het niet duidelijk in welke periode gebruik van de camping is toegestaan.

2.2

Historische context

De planlocatie is gelegen in de Anna Paulownapolder. Achter de zand- en zeedijken van de Noordzee ontstond een reeks van planmatige aandijkingen. Zo zijn stapsgewijs een aantal polders aangedijkt en uiteindelijk ook de Anna Paulownapolder in 1846.

Echter bleek na de inpoldering dat deze grond slecht verkoopbaar was door het zoutgehalte van de grond die eeuwenlang door de zee was overspoeld. Bewoners gingen op zoek naar alternatieven om de grond te benutten. Zij ontdekten na verloop van tijd de schapenteelt als geschikt alternatief.

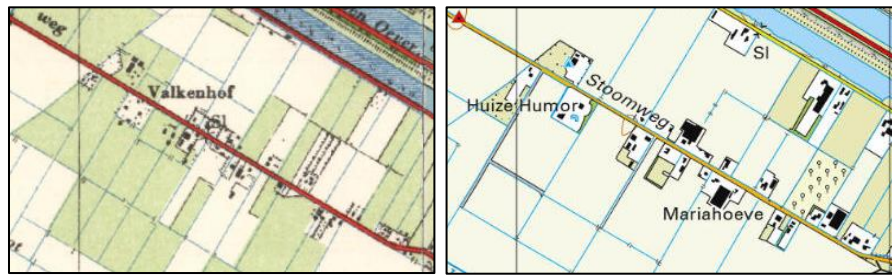
In 1910 kwam daarbij de huidige bloembollenteelt. Inmiddels is de Anna Paulownapolder samen met Polder Koegras een concentratiegebied voor de Nederlandse bollenteelt. Net als in andere agrarische gebieden vindt in het ensemble schaalvergroting van de landbouw plaats, evenals verbreding van de activiteiten en transformatie van een deel van de erven tot burgerwoningen of recreatieterreinen (Figuur 4).



Anno 1800



Anno 1900



Anno 1950

Anno 1919

Figuur 4: Ontwikkeling Planlocatie met omliggende bebouwing

2.3 Landschappelijke inpassing

De Anna Paulownapolder is ingedeeld volgens een min of meer noord-zuidgeoriënteerde rationale verkaveling. Omdat de hoofdwegen deels op de kreekruggen werden aangelegd, ontstonden soms schuine doorsnijdingen van het orthogonale verkavelingspatroon, zoals langs de Middenweg en de Zandvaart. Op de kruispunten van kanalen en wegen ontstonden kruisdorpen. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden is het van belang om de landschappelijke karakteristieken, zoals de verkavelingsstructuur zichtbaar en herkenbaar te houden. De openheid van het landschap en de zichtbaarheid tussen de linten dient behouden te blijven.

**Figuur 5: Zicht ter hoogte van Stoomweg 23**

Om de ruimtelijke beleving niet te schaden is ervoor gekozen om de vaste kampeermiddelen te situeren aan de achterzijde van het terrein langs de bestaande bomenrij bij de perceelsgrens (zie Figuur 6 van volgende paragraaf). Landschappelijk is dit de meest passende plaats, omdat hiermee de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk behouden wordt. Aan de achterzijde, aan de voorzijde en in het midden van het perceel zijn een boomsingels aanwezig die de chalets aan zicht onttrekken. Aan de westzijde van het perceel is een groensingel aanwezig die zorgt voor een visuele afscheiding van het kampeerterrein.

Indien gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid om het aantal vaste kampeermiddelen te vergroten dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het uitzicht van woningen en het landschaps- en bebouwingsbeeld. Bij de aanvraag van een

wijziging zal dan ook de landschappelijke inpassing van de nieuw te plaatsen chalets onderbouwd moeten worden.

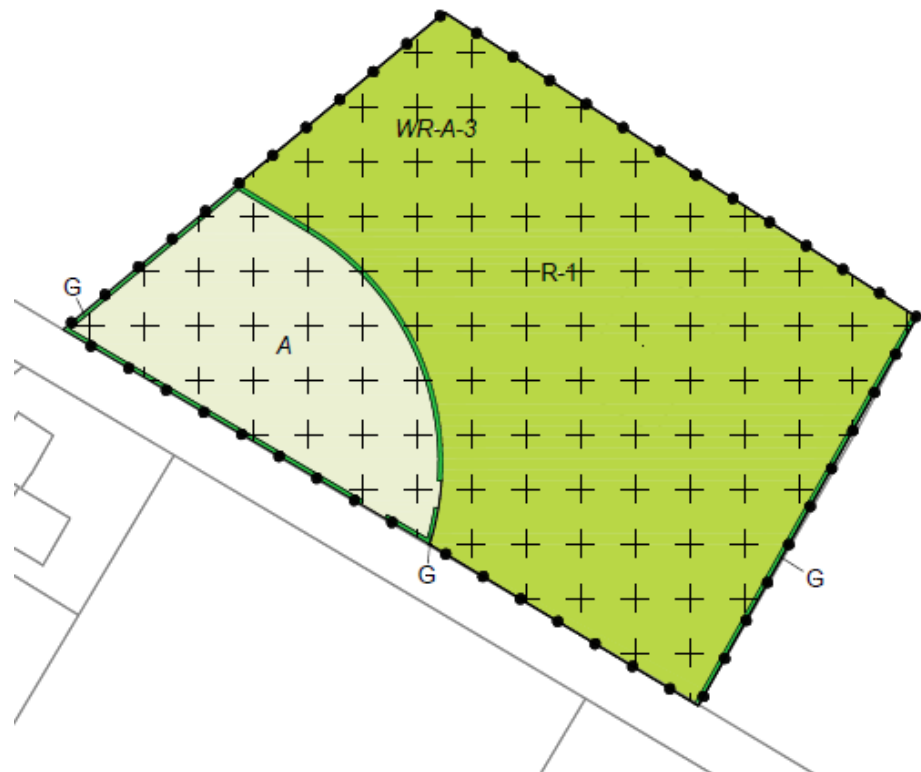
2.4 Toekomstige situatie

Het voornemen is om aan de noordkant van de kavel zeven vaste kampeerplaatsen te realiseren, waarvan zes bouwwerken en één vaste blokhut (Figuur 6). Hiermee wordt met de planologische wijziging de bestaande blokhut gelegaliseerd, dit zal ten koste gaan van de niet-vaste kampeerplaatsen. Tevens wordt de mogelijkheid tot jaarrond recreatief gebruik toegestaan. Wanneer er gesproken wordt over vaste kampeerplaatsen is dit inclusief de blokhut. Het plan betreft de gronden met de bestaande recreatieve bestemming. De gronden met de agrarische bestemming blijven gehandhaafd.



Figuur 6: Schetsplan Stoomweg 28 (met 7 vaste kampeermiddelen)

In de punt aan zuidwest zijde en aan de oostkant van het perceel (aangeduid met de functie 'G' in Figuur 7) wordt een erfafscheiding opgenomen om de camping zo veel mogelijk aan het zicht van omwonenden te onttrekken. De nieuwe beplanting (bomen, struiken, onderbegroeiing) zal zoveel mogelijk jaarrond blad dragend zijn en wordt functioneel in stand gehouden als erfafscheiding. Op deze manier wordt de camping beter landschappelijk ingepast (lees: het zo veel mogelijk uit het zicht onttrekken van de camping).



Figuur 7: Functie 'Groen' aangeven met 'G'

Beleidskader

2.5 Rijksbeleid

2.5.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

2.5.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

De oppervlakte van het recreatieterrein zal niet toenemen, tevens zal het totaal aantal kampeerplaatsen niet toenemen. Gezien de beperkte aard en omvang van de functiewijziging kan de in het plan voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

2.5.3 Conclusie rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

2.6 Provinciaal beleid

2.6.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en PRV

Met de komst van deze Omgevingsvisie zijn de voorgaande provinciale plannen (Structuurvisie, Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, Milieubeleidsplan, Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen. De aspecten zijn integraal opgenomen in de omgevingsvisie.

De hoofddambitie van de omgevingsvisie is om het hoge welvaarts- en welzijnsniveau van de provincie vast te houden. Hiertoe wordt gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving moeten de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Verblijfsrecreatie kan waar mogelijk bijdragen aan een versterking van de economie en de leefbaarheid van kleinere kernen. Niet alleen vanwege de generatie van inkomsten, maar ook voor het economisch draagvlak voor commerciële voorzieningen. Hiervoor is het van belang dat de kwaliteit van bestaande verblijfsrecreatie op een goed niveau komt. De Noordzee- en Waddenzeekust hebben de potentie om een hoogwaardig recreatief product te worden, in combinatie met het veelzijdige landschap.

Het beleid van de Omgevingsvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste gewijzigde vaststelling dateert van 14 januari 2019.

De volgende bepaling uit de PRV is voor het plan van belang:

Artikel 18, lid 1 PRV Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans. Er worden regels gesteld ter waarborging van de bedrijfsmatige exploitatie.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning in recreatiewoningen en stacaravans. Permanente bewoning van recreatieve opstallen wordt door middel van de opgestelde gebruiksregels uitgesloten.

Omdat onderhavig plan geen uitbreiding van het kampeerterrein of aantal kampeermiddelen betreft is van een nieuwe ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 5c lid 3 van de PRV, geen sprake. Toetsing aan andere artikelen van de PRV is niet noodzakelijk.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is passend binnen de regelgeving van de PRV en geeft invulling aan de omgevingsvisie.

2.6.2 Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan past binnen en geeft uitvoering aan het provinciaal beleid.

2.7

Regionaal beleid

2.7.1 Regionale Visie Verblijfsrecreatie

In december 2017 hebben de gemeenten boven Amsterdam de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Net als de provincie ziet de regio verblijfsrecreatie namelijk als een belangrijke sector. Een sector die werkgelegenheid en ondernemerschap biedt en leidt tot leefbaarheid, mede door investeringen vanuit de gasten.

Omdat vraag en aanbod nu nog niet op elkaar aansluiten, staat de sector voor een aantal uitdagingen. Om de recreatieve sector te faciliteren heeft het Ontwikkelingsbedrijf NHN een samenhangende visie opgesteld. Met deze visie kunnen regiogemeenten invulling geven aan een goede ruimtelijke ordening en biedt de visie handvatten voor een kwalitatieve onderbouwing voor de regionale behoefte.

De visie gaat uit van enkele ontwikkelprincipes:

- er is enkel nog ruimte voor onderscheidend aanbod;
- recreatief ondernemerschap is het vertrekpunt;
- het recreatief concept moet de omgeving zowel ruimtelijke als economisch versterken;
- primair wordt bestaand aanbod opnieuw gebruikt.

Het doel van de visie is om van Noord-Holland Noord de meest vitale verblijfsregio van Nederland te maken met verblijfsinitiatieven die onderscheidend zijn en gericht op toeristische-recreatieve markten. Uitbreiding is altijd gericht op langdurige exploitatie en ondernemerschap.

De visie beschrijft zes deel regio's. Het agrarische buitengebied is van belang voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestaansrecht van deze vorm van verblijfsrecreatie is geworteld in de agrarische activiteiten. Het doel is een gastvrij en levendig platteland:

- verblijfsrecreatie is de gastvrije huiskamer van Noord-Holland Noord;
- een gemakkelijk bereikbare plek om te regelmatig te ontspannen;
- innovatieve, kleinschalige initiatieven in de recreatieve sector.

De strategie vanuit de regio is om het bestaand aanbod te faciliteren om te ontwikkelen in de vorm van uitbreidingsruimte en het verfraaien van de publieke verblijfsruimte.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is passend in de regionale visie door met name invulling te geven aan de ambities voor een onderscheidend aanbod en verbetering van het bestaand aanbod.

2.7.2 Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie Regio Noord-Holland Noord

In totaal 18 gemeenten in de regio Noord-Holland Noord hebben in februari 2018 het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie vastgesteld. Met dit kader kan de gemeente nieuwe initiatieven vanuit zowel een goede ruimtelijke ordening en economische meerwaarde

beoordelen en regionaal afstemmen. Op basis van dit kader wordt de haalbaarheid van een initiatief vroegtijdig beoordeeld. Aan de leidende componenten worden als volgt voldaan:

Regioversterkend: het initiatief ligt in weidse plattelandsomgeving in het agrarisch gebied van de kop van Noord-Holland, dit maakt de locatie kenmerkend voor de deelregio. Door naast staanplaatsen ook moderne chalets van goede kwaliteit te bieden sluit de ontwikkeling beter aan op de wensen van de doelgroep. Het is mogelijk de chalets te voorzien van zonnepanelen of -boilers en een demontabel ontwerp, waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de duurzaamheidsambities van de regio. Ondernemingen in directe omgeving die van de ontwikkeling profiteren zijn met name de horecagelegenheden in Breezand en Anna Paulowna, en tevens de lokale winkel (zoals de supermarkt). Daarnaast kunnen vrijetijdslocaties zoals Hoenderdaell en Kruiszwijn hiervan profiteren.

Meerwaarde in de markt: Door de toenemende vraag naar recreatief aanbod, waaronder het boerenkamperen die zich steeds verder over de provincie strekt sluit dit initiatief goed aan bij de marktwensen. Tevens is er een groeiende marktwens naar luxe kamperen, door middel van kwalitatief hoogstaande chalets. Door de beperkte grootte van het terrein bestaat de mogelijkheid de camping als groep af te huren. Er is een groeiende vraag naar groepslocaties (bijvoorbeeld voor familieweekenden) vanuit de omliggende regio, waar deze locatie een goede mogelijkheid voor biedt. Dit zijn drie doelgroepen die uitstekend aansluiten op de mogelijkheden van de camping, waarvoor het aanbod op dit moment beperkt is. De locatie is nabij de startpunten van twee wandelroutes (Van Ewijksluis en Breezand) van wandelnetwerk Noord-Holland. Daarnaast zijn natuurgebied Kruiszwijn en het Landgoed Hoenderdaell op 15 minuten fietsafstand geschikte voorzieningen voor vrijetijdsbesteding voor de campinggasten. Het gebied is tevens uitermate geschikt voor recreatieve fietsroutes.

Economisch haalbaar:

Het ontwikkelkader is gebaseerd op dezelfde principes als de recreatieve visie. Er is slechts ruimte voor onderscheidend aanbod. Er is sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie aan wisselende gasten en het concept past goed in de omgeving. De initiatiefnemers zijn reeds jaren actief in de recreatieve sector in de regio. Door de chalets gefaseerd te mogen aanleggen, waarbij de marktontwikkeling bepaald of deze passend is, wordt de financiële haalbaarheid veiliggesteld.

Een bebouwingsdichtheid van 15% voor campings en bungalowparken is de norm om het gewenste streefbeeld en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe initiatieven worden in eerste instantie gerealiseerd binnen de bestaande verblijfrecreatie ruimte.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader van de regio door een verbetering van het bestaand aanbod. Het plan ondersteunt recreatief ondernemerschap door legaliseren van de bestaande blokhut en door het gefaseerd plaatsen van een aantal jaarrend vaste kampeermiddelen toe te staan, indien de bedrijfsmatige exploitatie dit toelaat.

2.7.3 Conclusie regionaal beleid

Het bestemmingsplan past binnen en geeft uitvoering aan het regionaal beleid.

2.8

Gemeentelijk beleid

2.8.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

Op 24 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De gemeente treedt op als regisseur zonder in detail te bepalen hoe iets eruit moet zien. De omgevingsvisie is opgebouwd uit beschreven richtingen en kaarten. Het doel van de gemeentelijke omgevingsvisie is om uit te dagen tot initiatieven en deze (gezamenlijk) te realiseren. Het betreft een koers- en inspiratiedocument voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie gaat uit van het principe 'ja, tenzij'.

De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het onderhavig bestemmingsplan:

Ruimtelijke kwaliteit:

Uitgangspunt hierbij is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren.

Landschappelijke inpassing & ontwikkeling

Uitgangspunt is dat inwoners en ondernemers binnen de gestelde kaders zelf zorg dragen voor de landschappelijke inpassing. Het gebied moet aantrekkelijk zijn voor recreanten en toeristen.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het buitengebied aantrekkelijk en afwisselend te houden voor recreanten en toeristen. Daarnaast is de ruimtelijke inpassing op authentieke wijze vormgegeven door de vaste kampeermiddelen ruimtelijk in te passen conform de provinciale leidraad.

2.8.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid en geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid.

3

Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Hollands Kroon heeft voor de planlocatie de archeologische waarde inmiddels vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming 'Archeologie'. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld ten aanzien van het verrichten van bodemingrepen. Het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', inhoudende dat er geen onderzoeksplicht geldt indien een ontwikkeling betrekking heeft op een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m², niet dieper dan 40 cm. Met slechts 6 chalets met een oppervlakte van circa 60 m² per chalet wordt deze norm niet overschreden. Tevens betreffen de graafwerkzaamheden niet meer dan 40 cm onder maaiveld. De regels van de dubbelbestemming worden in gelijke vorm gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) en het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De omgeving van het bestemmingsplan betreft een aandijkingslandschap zonder aardkundig monument of aardkundig waardevol gebied. De structuurdragers van het landschap worden gevormd door de verkaveling en de aanwezige structuur van wegen en watergangen. Ook de openheid van het landschap in blokken is van belang. In paragraaf 2.3 is nader toegelicht op welke wijze het landschap in het bouwplan is geïntegreerd en welke belangenafweging hierbij is gemaakt. De bestaande structuur van de kavels blijft behouden, er is geen sprake van een uitbreiding van het terrein maar slechts een beperkte functiewijziging met bijbehorende opstallen.

3.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Op de kaart van het bodemloket is zoveel mogelijk informatie over de kwaliteit van de bodem uit verschillende bodemonderzoeken verzameld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Voor dit bestemmingsplan is het bodemloket geraadpleegd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor geen vervolg nodig is geweest. Er zijn verder geen bodemsaneringen bekend. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden of zijn bodemonderzoeken uitgevoerd die nog in procedure zijn.

Omdat het feitelijk gebruik niet wijzigt is verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Ook is er op het naastgelegen perceel (Stoomweg 21) een bodemonderzoek uitgevoerd in 2002, de locatie is voldoende onderzocht en onverdacht/niet verontreinigd.

3.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

De planlocatie wordt na planrealisatie bebouwd met chalets, tevens wordt de reeds bestaande blokhut gelegaliseerd. De footprint van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 300 m². Het verhard oppervlak zal dus toenemen met circa 300 m². Dit is onder de grens (800 m²) waarboven de watercompensatieplicht geldt.

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK

aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

In het plan wordt bij voorkeur een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de aan te leggen verharding (zoals parkeervakken en opritten) te kiezen voor waterdoorlatende verharding. Om het risico op wateroverlast in de toekomst (door klimaatverandering) te verlagen.

De huidige riolering van de Stoomweg is zogeheten drukriolering. Het vuilwater wordt verzameld in een pompput en wordt vervolgens weer verder gepompt. De onderhoudspartij voor de gemalen voert eenmaal per jaar een inspectie uit. De staat waarin het gemaal verkeerd is bekend. Op dit moment zijn er 25 kampeerplekken, dit blijven er in de toekomst ook 25. De belasting van de riolering neemt niet toe. Er is op dit moment geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de belastbaarheid van deze riolering.

3.5 Flora & Fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

Beschermde gebieden

De planlocatie is niet aangemerkt als of gelegen in de nabijheid van een weidevogelleefgebied. Op 600 meter afstand ten noorden van de planlocatie bevindt zich het Natura 2000-gebied Waddenzee. Op ca. 1,5 kilometer ten oosten zijn gronden gesitueerd die zijn beschermd als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De werkzaamheden om de vaste kampeermiddelen te realiseren betreft het plaatsen (ingraven <40 cm -MV) van aan aantal chalets. Daarnaast neemt het gebruik van het kampeerterrein toe in de wintermaanden. In het broedseizoen blijft het gebruik als kampeerterrein ongewijzigd.

Het gebied tussen de aangewezen Waddenzee en de planlocatie betreft een gebied met weinig tot geen oppervlaktewater. Effecten als gevolg van het bestemmingsplan op een aantal vogelsoorten, zeehonden en andere waterdieren alsmede het kustlandschap zijn niet te verwachten.

Stikstofdepositie

In de stikstofdepositieberekening zijn de emissies voor de aanleg en gebruiksfase gemodelleerd per bron, bestaande uit mobiele werktuigen en verkeersintensiteiten en CV ketels.

Uit de berekeningen (Bijlage I) blijkt dat de geschatte totale emissie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hiermee zijn negatieve effecten op het (dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied) Waddenzeegebied uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Het aspect stikstof staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

De planlocatie is omheind door bomen en omringt door erven met boerderijen. Het maaiveld is voornamelijk begroeid met gras en gewas. De bomen bieden mogelijk ruimte voor broedvogels. De grotere bomen hebben scheuren en holtes waardoor de aanwezigheid van vleermuizen niet is uit te sluiten. Uitgaande van de voorgenomen opstelling wordt het kappen van bomen niet noodzakelijk geacht. Wanneer er toch werkzaamheden aan de groenstructuur rondom het terrein verricht dienen te worden, zal er een ecologische beoordeling gemaakt moeten worden door een erkend ecooloog. Uit deze beoordeling moet blijken welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

De aanwezigheid van de rugstreeppad is tot slot niet uit te sluiten. De rugstreeppad is een pionierssoort, die in staat is om snel in te trekken in gebieden waar ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (zoals bouwactiviteiten). Belangrijk is om te voorkomen dat de rugstreeppad zich gedurende de werkzaamheden in het plangebied vestigt. In het geval dat de rugstreeppad toch wordt vastgesteld heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een kennisdocument opgesteld over de rugstreeppad. Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van dit document en is zich bewust van de mogelijke maatregelen.

Zorgplicht

Tot slot geldt uiteraard de wettelijke zorgplicht. Initiatiefnemer is zich bewust van deze zorgplicht. Werkzaamheden worden zo veel mogelijk uitgevoerd buiten het broedseizoen om te voorkomen dat de natuurwaarden niet worden aangetast.

3.6 Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Betekenis voor het project

Parkeernormen

Het college van burgemeester en wethouders van Hollands Kroon heeft op 27 februari 2018 de parkeerregels Hollands Kroon 2018 vastgesteld. In deze beleidsnota is aangegeven welke parkeernormen van toepassing zijn en waarmee rekening wordt gehouden bij vergunningverleningen en de vaststelling van ruimtelijke plannen.

De nota verwijst naar de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 182. De gebruikte kencijfers zijn gebruikt als richtlijn voor het vaststellen van de parkeernormen. Hollands Kroon gaat daarbij uit van het gemiddelde van de bandbreedte.

In de nieuwe situatie zijn 33 parkeerplaatsen nodig (tabel 1). Deze zijn beschikbaar op het huidige parkeerterrein. Verder leidt de nieuwe situatie tot 16 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is gelijk aan de huidige verkeersgeneratie van het kampeerterrein.

Per standplaats/ bungalow	Verkeersgeneratie			Parkeercijfer		
	aantal	Norm	totaal	aantal	Norm	totaal
Camping (kampeerterrein)	25	0,4	10	25	1,2	30
Koop, vrijstaand	1	6,0	6	1	2,4	2,4
Totaal			16			33

Tabel 1 : Verkeersgegevens De Tulpenweide

Het plan leidt tot een toename van het aantal motorvoertuigen per jaar omdat de het gebruik van de camping wijzigt van seizoensgebonden naar jaarrond. Hierbij wordt het aantal plekken niet uitgebreid, er vindt een verschuiving plaats van niet-vaste kampeermiddelen naar vaste kampeermiddelen. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost, hier is voldoende ruimte beschikbaar. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van de verkeerseffecten.

3.7 Akoestiek

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Wegen met een maximum snelheid van 30km/h kennen geen geluidzone maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting wel te worden beschouwd.

Het aantal kampeerplekken blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De vervoersbewegingen zal gelijk blijven in de zomer. In de winter komen er ten opzichte van de huidige situatie meer verkeersbewegingen van en naar de camping. Het aantal verkeersbewegingen in de winter is significant minder dan in de zomer. Het is dus niet aannemelijk dat het geluidsniveau in de zomer en winter toeneemt ten opzichte van de huidige situatie in de zomer. Het is aannemelijk dat de hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden voor de nabijgelegen woningen.

Betekenis voor het project

De functie jaarrond kampeerterrein die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is op grond van de Wgh en het Bgh niet te kwalificeren als geluidsgevoelige object of geluidsgevoelig terrein. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect geluid.

3.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

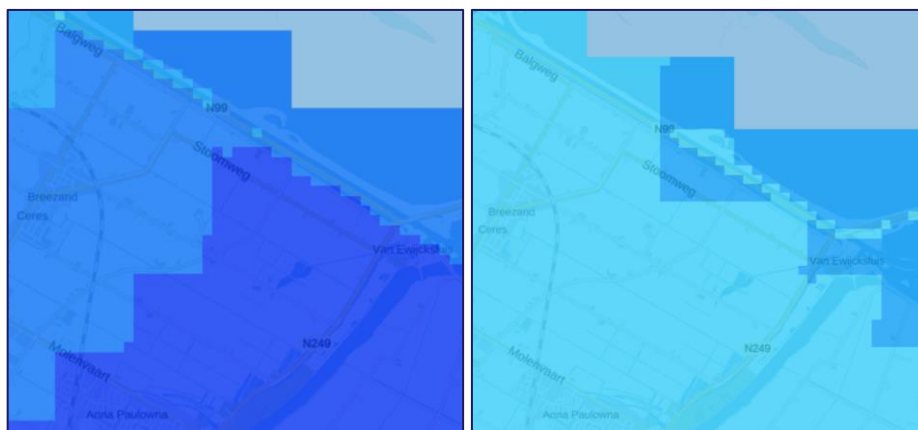
De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen gemakkelijk en op een snelle manier aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is.

Het bestemmingsplan betreft een wijziging in functie naar het gebruik van een aantal vaste kampeermiddelen. Hierbij neemt het aantal verkeerbewegingen niet toe (zie 3.6 Verkeer). Daarmee valt het bestemmingsplan in de categorie die op grond van het Besluit *Niet in Betekende Mate* en is hiermee vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden (Figuur 8). Formele toetsing aan grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit hoeft om die reden niet plaats te vinden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied kan echter wel worden beoordeeld aan de hand van de luchtkwaliteitskaart van de Atlas Leefomgeving. Op basis van deze kaart kan worden geconstateerd dat de actuele waarden (december 2018) ter plaatse van het plangebied de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀) liggen tussen respectievelijk de 5-10 microgram per kubieke meter en de 15-20 microgram per kubieke meter. Beide ver onder de grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter (Figuur 8).



Figuur 8: Actuele concentratie stikstof (links) en fijnstof (rechts)

3.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De locatie wordt omringd door enkele woningbouw. Voor de burens aan de overkant is een milieuzonering vastgesteld. Dit gebied is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, waardoor de zonering blijft gehandhaafd. Verder zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven gelegen die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied.

3.10 Externe veiligheid

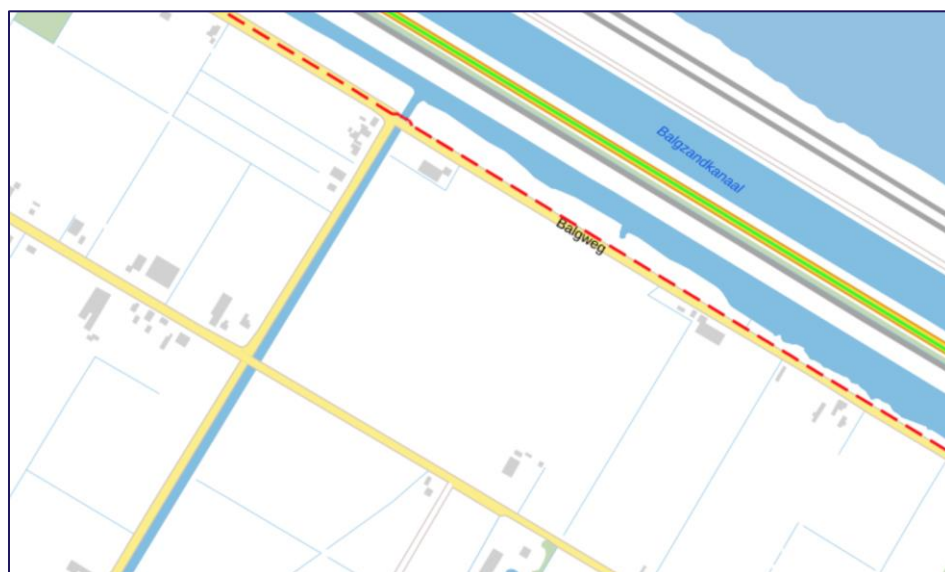
Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan. Op ca. 300 meter ten noorden van de planlocatie liggen twee transportroutes van gevaarlijke stoffen (Figuur 9), namelijk:

- een buisleiding van Nederlandse Gasunie N.V.;
- de N99, een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart nabij planlocatie

Ten noorden van de planlocatie ligt een buisleiding van Nederlandse Gasunie N.V.. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de buisleiding geen PR10-6 risicocontour heeft. Het groepsrisico kent een invloedzone van 95 meter. Binnen deze zone is onderzoek noodzakelijk naar een mogelijke toename van het groepsrisico. De planlocatie ligt buiten deze invloedzone.

De N99 is een rijksweg en valt daarmee onder het Basisnet. In bijlage I van de Regeling Basisnet is een plafond voor het aantal transporten met gevaarlijke stoffen aangegeven. In Figuur 10 zijn deze aantallen weergegeven.

1	2	3	4	5	6	7
Aanwijzing	Basisnetroutes	Risicoplafonds		Plasbrand-aandachtsgebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico	Bijzonderheden
Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond	GR plafond		Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)	Tc = tunnelcategorie Wt = wegtype indien afwijkend P-H = parallel- en hoofdrijbaan
		PR 10-6 contour	PR 10-7 contour		Stofcategorieën	
		(afstand in meters)			GF3	
	Rijksweg N99					
N30	N99: N250 (De Kooy) - afrit N249 (van Ewijcksluis)	0	47	NEE	500	Wt buiten bebouwde kom
N79	N99: N249 (van Ewijcksluis) - A7	0	47	NEE	500	Wt buiten bebouwde kom

Figuur 10: Uitsnede Regeling Basisnet N99

Het aantal GF3 transporten bedraagt maximaal 500 per jaar. Uit de figuur blijkt dat de weg geen PR10-6 risicocontour of plasbrandaandachtgebied heeft. Op grond van artikel 3.1 Bevt geldt tevens dat dat het groepsrisico moet worden bepaald binnen een afstand van 200 meter. De planlocatie ligt op 300 meter afstand.

3.11 Duurzaamheid

Zowel het rijk, provincie Noord-Holland als gemeente Hollands Kroon hechten veel waarde aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het rijk heeft dit onder andere vastgelegd in de ladder voor duurzamer verstedelijking, de provincie in haar Verordening en de gemeente Hollands Kroon met de regio gemeenten in de KwK. De vereisten voor duurzaamheid gelden in het bijzonder voor het buitengebied. Er moet in dat geval sprake zijn van kwantitatieve als kwalitatieve vraag.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bestaan kampeerterrein weer getransformeerd tot een jaarrond recreatieterrein. De extra ruimtevrage die deze actuele behoefte vraagt, is goed ingepast in het landschap. Daarnaast is efficiënt en adequaat omgegaan met de milieuzoneringen. De transformatie van bestaande locaties legt niet een onnodige ruimteclaim op andere delen van het buitengebied.

De te bouwen chalets dienen te voldoen aan de duurzaamheidseisen aan het bouwbesluit. Er zijn geen voornemens om het bouwplan op voorhand te voorzien van duurzame energie.

4

Uitvoerbaarheid

4.1

Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan en de maatschappelijke aspecten.

4.2 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

4.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Participatie

De omwonenden zijn voor de publicatie van het ontwerpbesluit op de hoogte gesteld van het initiatief en de procedure die hiervoor gevolgd wordt. De omwonenden hebben de kans gehad om het schetsontwerp in te zien en worden daarbij gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen ten tijde van de ter inzage legging. Voor vragen en opmerkingen is een contactpersoon aangewezen die de belangen van de omwonenden afweegt en waar nodig opneemt in het plan.

4.3.2 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of

belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Uit de reactie van deze partijen is het volgende gebleken:

- De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling. De gemeente is van mening dat deze plannen om het aanbod van basis kamperen naar luxe kamperen te upgraden een kwaliteitsverbetering zal zijn en goed aansluit op de vraag vanuit de markt.
- Het plan is getoetst aan het ontwikkelkader verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord en voldoet aan de uitgangspunten.
- Op basis van het ontwikkelkader worden ontwikkelingen die voorzien in 40 of meer eenheden regionaal besproken. Camping de Tulpenweide voorziet in 25 plaatsen en komt dus niet in aanmerking voor regionaal overleg.
- De provincie gaf aan dat er getoetst diende te worden aan artikel 18 lid 1 van de PRV. Tevens zijn er regels opgenomen om permanente bewoning te voorkomen en groter onderscheid te maken tussen de vaste en niet vaste kampeermiddelen.

4.3.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn er diverse aanvullingen gedaan op het ontwerp bestemmingsplan. In de Nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage II) zijn de zienswijzen beantwoord en is weergegeven welke aanvullingen op het bestemmingsplan dit tot gevolg had.

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van de huidige problematiek rondom de uitwerkingtreding van de Programmatische Aanpak Stikstof is uit voorzorg een stikstofdepositieberekening uitgevoerd om significant negatieve effecten op natura 2000-gebieden te kunnen uitsluiten. Een stikstofdepositieberekening is uitgevoerd en de resultaten hiervan staan in paragraaf 4.5, onder de subparagraaf 'Stikstofdepositieberekening'.

Daarnaast is in paragraaf 3.2 van de toelichting aangepast, waarin het gebied niet wordt getoetst als ontwikkeling binnen de PRV, maar enkel aan artikel 18 lid 1. Tevens zijn er regels toegevoegd. In de bouwregels van 3.2 is een maximale goot- en dakhoogte genoemd en een regel voor een minimale afstand tussen twee vaste kampeermiddelen. Daarnaast zijn er regels toegevoegd aan 3.2.3 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de begrippen is een begrip voor 'chalet of gelijkwaardig' opgenomen die expliciet is genoemd in het begrip 'kampeermiddel'.

5

Juridische toelichting

5.1

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2

Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij de locatie van de woningen per woning vastgelegd is met een bouwvlak. Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

5.3

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4

Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Recreatie – 1;
- Agrarisch;
- Groen;
- Waarde – Archeologie – 3.

Binnen de regels is sprake van positieve bestemming. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels

Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Artikel 3: Recreatie – 1

De bestemming “Recreatie – 1” is in die zin aangepast dat naast kampeerplaatsen tevens stacaravans en recreatiewoningen zijn toegestaan.

Artikel 4: Agrarisch

De enkelbestemming voor “Agrarisch” is een-op-een overgenomen uit het moederplan “Buitengebied Anna Paulowna 2”.

Artikel 5: Groen

De enkelbestemming voor “Groen” is vanuit een zienswijze en daaropvolgend overleg toegevoegd aan de verbeelding en de regels.

Artikel 6: Waarde – Archeologie – 3

De dubbelbestemming voor “Waarde – Archeologie – 3” is een-op-een overgenomen uit het moederplan “Buitengebied Anna Paulowna 2”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, algemene regels gesteld die van toepassing kunnen zijn binnen meerdere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naamgeving van het bestemmingsplan vastgelegd. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Stoomweg 28, Breezand:”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Bijlage I

Stikstofberekening

Bijlage II

Nota van beantwoording
zienswijzen



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl