

B i j l a g e 1 :
O n t h e f f i n g P R V S m e t
b i j b e h o r e n d b e e l d -
k w a l i t e i t s p l a n

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Hollands Kroon
Postbus 8
1760 AA ANNA PAULOWNA

**Gedeputeerde Staten****Uw contactpersoon**

JJ. Verwindt
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4039
verwindtj@noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: besluit tot ontheffing voor het bestemmingsplan 'Paadje 12'

- 5 JULI 2012

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om ontheffing ten behoeve van het bestemmingsplan 'Paadje 12' berichten wij u als volgt.

Kenmerk

2012-31511

Uw kenmerk***Inhoud verzoek***

U hebt ons verzocht om ontheffing van artikel 14 van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (hierna: verordening) voor het bestemmingsplan 'Paadje 12' te Nieuwe Niedorp.

Uw verzoek om ontheffing voorziet in een bestemmingswijziging voor het perceel van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' en in een uitbreiding van de reeds bestaande recreatie-eenheden op het terrein.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Niedorp Zuid' zijn er op het perceel 'Paadje 12' 8 tenten, tentwagens, kampeerauto's en toercaravans op toeristische standplaatsen, 5 tenten, tentwagens, kampeerauto's en toercaravans op seizoensstandplaatsen en 22 tenten, tentwagens, kampeerauto's en toer- en stacaravans op jaarstandplaatsen. In de nieuwe situatie worden er op het terrein 5 recreatiewoningen en 3 vaste kampeermiddelen toegevoegd waarbij het bestaande terrein in oppervlakte niet toeneemt.

Formele aspecten

Het gebied waar het perceel 'Paadje 12' ligt, is conform kaart 2 en 3 behorende bij de verordening en artikel 9 van de verordening in landelijk gebied gelegen.

Artikel 14 lid 1 van de verordening bepaalt dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijke gebied. De bestemming op het perceel Paadje 12 te Nieuwe Niedorp wordt met het nieuw vast te stellen bestemmingsplan omgezet van agrarisch naar een stedelijke bestemming, namelijk recreatie. Derhalve is er sprake van verstedelijking van het landelijke gebied.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl

Artikel 14 lid 2 van de verordening bepaalt dat wij, gehoord de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling, ontheffing kunnen verlenen van het verbod zoals dat is neergelegd in het eerste lid van artikel 14 van de verordening.

Conform het derde lid van artikel 14 van de verordening kunnen wij uitsluitend ontheffing verlenen indien:

- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid van artikel 14 is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- c. het bepaalde in artikel 15 van de verordening in acht wordt genomen.

Beoordeling van het verzoek

Wij achten het van belang dat er op zorgvuldige wijze wordt omgegaan met het landelijke gebied. Artikel 14 lid 1 van de verordening beschermt dit belang door nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking niet zonder meer toe te laten.

Ingevolge artikel 14 van de verordening hebben wij u verzoek beoordeeld op het nut en de noodzaak en hebben wij uw verzoek voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Noodzaak

Op het perceel is een camping gevestigd. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de nadere aanduiding dat kamperen is toegestaan. De gronden zijn tevens bestemd voor staanplaatsen voor kampeermiddelen met bijbehorende was-, toilet-, en beheersgebouwen.

Uit uw informatie blijkt dat op het perceel 'Paadje 12' reeds bebouwing is toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan koppelt de toestemming om te kamperen op gronden met een agrarische bestemming aan de gemeentelijke kampeerverordening. Op 22 augustus 2002 is voor het perceel 'Paadje 12' een vergunning afgegeven op grond van bovengenoemde verordening. De kampeerverordening en de vergunning voor 'Paadje 12' is met de inwerkingtreding van de Wet op de openluchtrecreatie per 1 januari 2008 komen te vervallen.

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden. Het perceel is sinds lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Met het bestemmingsplan worden de gronden bestemd als 'recreatie' overeenkomstig het huidige, feitelijke gebruik.

In uw regio zijn diverse recreatievoorzieningen aanwezig. U hebt aangetoond dat de camping op het perceel 'Paadje 12' een toeristisch aanbod biedt dat is te onderscheiden van de recreatieve voorzieningen in de nabijheid. De camping heeft een kleinschalig karakter en geen full service (supermarkt zwembad e.d.).

U hebt marktonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat onder de toeristen een toenemende wens ontstaat aan luxe in accommodaties. Het verzoek betreft een opwaardering en een herstructurering van het bestaande terrein. Binnen de grenzen van het terrein worden acht recreatie-eenheden toegevoegd. Het verzoek past daarmee binnen de marktontwikkelingen in de toeristische sector. Wij vinden dat deze vorm van herstructurering en opwaardering van het perceel 'Paadje 12' binnen de doelstellingen die zijn neergelegd in de 'Economische Agenda 2012-2015' past, namelijk kwaliteitsverbetering van het toeristische product en stimuleren van duurzaam ruimtegebruik.

De noodzaak achten wij, gelet op het voorgaande, toereikend aangetoond.

Herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied

Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De ruimtevrage voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Onderhavig verzoek voorziet in de intensivering en herstructurering van het bestaande terrein en neemt in oppervlakte niet toe.

Ruimtelijke kwaliteit

Overeenkomstig artikel 15 van de verordening dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijke gebied, rekening te houden met de in dit artikel neergelegde ruimtelijke kwaliteitseisen.

Het bestemmingsplan 'Paadje 12', waarvoor u ons om ontheffing hebt verzocht, houdt voldoende rekening met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals neergelegd in artikel 15 van de verordening. Zo worden de ordeningsprincipes van het ter plaatse zijnde landschap beschreven en wordt er aandacht besteed aan de historische structuurlijnen.

Ook hebt u voor het terrein een inrichtingsplan opgesteld. Uit dit inrichtingsplan blijkt dat bestaande groen- en boomsingels rondom het terrein worden gehandhaafd en versterkt. Doordat het perceel in oppervlakte niet uitbreidt en de ruimtelijke uitstraling naar buiten toe gehandhaafd blijft, zijn wij van mening dat de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende landschap niet wordt aangetast.

2012-31511

Horen Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling

Ingevolge artikel 14 lid 2 van de verordening hebben wij de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) gehoord. De ARO heeft op 6 juni 2012 haar advies aan ons uitgebracht. Dit advies is positief.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, zijn wij van mening dat uw verzoek voldoet aan het gestelde in artikel 14 en 15 van de verordening. Derhalve verlenen wij ontheffing van het bepaalde in artikel 14 lid 1 van de verordening.

Besluit

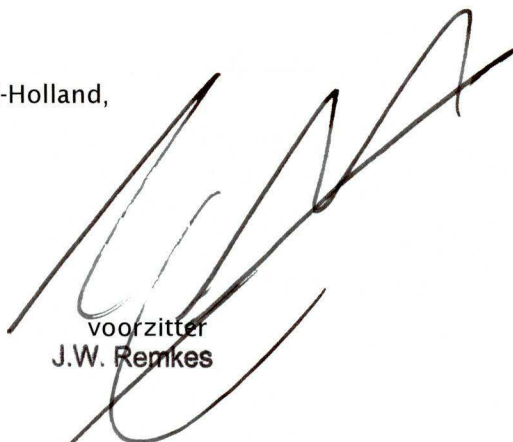
Op grond van artikel 14 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie verlenen wij ontheffing voor het bestemmingsplan 'Paadje 12'.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris
G.E.A. van Craaikamp



voorzitter
J.W. Remkes

RECHTSMIDDELEN

Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan/de door Burgemeester en Wethouders te verlenen omgevingsvergunning als één besluit aangemerkt. Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan/de te verlenen omgevingsvergunning. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan/de omgevingsvergunning, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen.

Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

UITBREIDING CAMPING 'HET WITTE HEK'

INRICHTINGSPLAN

MAART 2012



INLEIDING

Aan het Paadje 12 te Nieuwe Niedorp is camping 'Het Witte Hek' gevestigd. De eigenaar wil op de bestaande camping enkele wijzigingen doorvoeren om het bestaande terrein op te waarderen en uit te breiden. In totaal worden op het gehele terrein 38 standplaatsen voor vaste kampeermiddelen en 5 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. De camping heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare.

Het bestemmingsplan is gereed. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling zal een oordeel geven over de ruimtelijke kwaliteit. Ter aanvulling op het gemaakte bestemmingsplan, is Studio Groenburg gevraagd om een inrichtingsplan van de uitbreiding van de camping op te stellen. De omschreven beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het bestemmingsplan (opgesteld door Bügel Hajema) zijn leidend geweest. Om eenheid te bereiken, is niet alleen de uitbreiding, maar ook het bestaande terrein meegenomen in het inrichtingsplan. In dit rapport wordt beknopt het inrichtingsplan getoond met enkele referentiebeelden. Hierin komt naar voren welke sfeer de uitbreiding van de camping zal krijgen.



Overzichts-luchtfoto, Google Earth
Plangebied bestaande camping en uitbreiding (rood kader)

ONTWERP UITGANGSPUNTEN



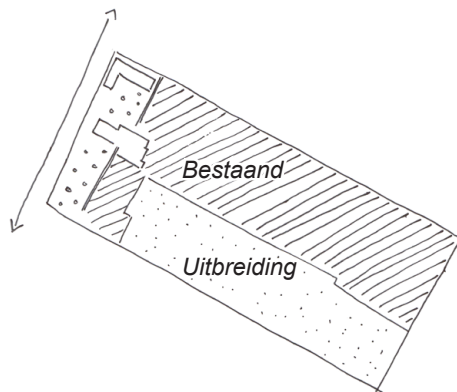
Landschappelijke inpassing van het erf (Afbeelding: Bügel Hajema) (blauw is water; lichtgroen is nieuwe beplanting; donkergroen is bestaande beplanting; plaatsing van de recreatie-eenheden achter de rode streep)

De uitbreiding van de camping is gelegen binnen de bestaande perceelscontour van de camping. Er wordt geen open gebied (weilanden of grasland) aan het terrein toegevoegd ten behoeve van nieuwe bebouwing. Het uitbreidingsgedeelte is al vele jaren voor de recreatie in gebruik, zowel voor toercaravans als seizoenplaatsen. De ondergrondse infrastructuur (elektra, riolering, water) is al aanwezig.

De uitbreiding voorziet in een niet stedelijke functie in een hoogwaardige groene setting. Op het gehele terrein zijn reeds 22 vaste kampeerplaatsen en 5 recreatiewoningen aanwezig. In de nieuwe situatie mogen in totaal 38 vaste kampeerplaatsen en 5 recreatiewoningen gerealiseerd worden. Er kunnen dus netto 16 extra vaste kampeermiddelen (stacaravans of chalets) gerealiseerd worden binnen de bestaande contour van de camping.

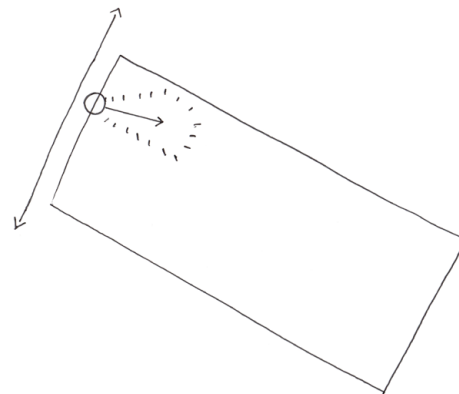
De inrichting, de bestaande bebouwing en de vaste kampeermiddelen op het terrein zijn enigszins verouderd. Een opwaardering van het terrein en de bestaande vaste kampeermiddelen zal binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd worden.

Hiernaast enkele belangrijke uitgangspunten voor de inrichting van het totale terrein.



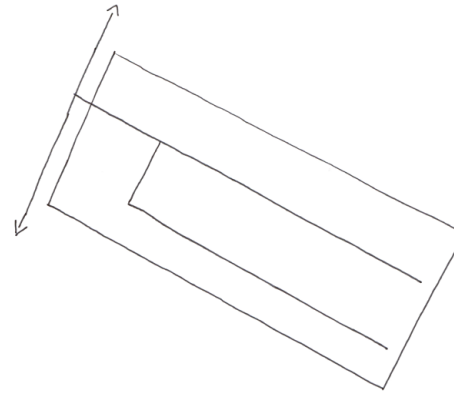
Planverdeling

De vaste kampeermiddelen situeren achter de rooilijn van het stolpgedeelte. Het bestaande gedeelte opwaarderen. Het uit te breiden gedeelte inrichten met 16 ruime vast kampeerplaatsen van circa 200 m².



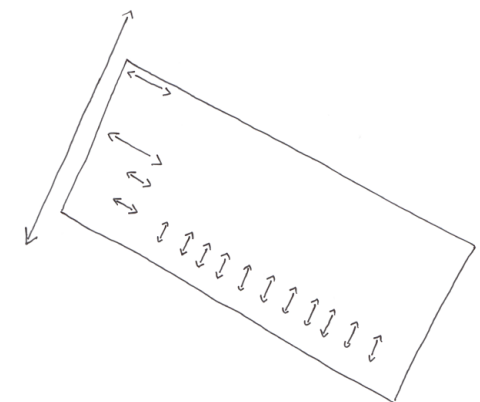
Entree

Aantrekkelijke entree creëren, met zicht op boomgaard.



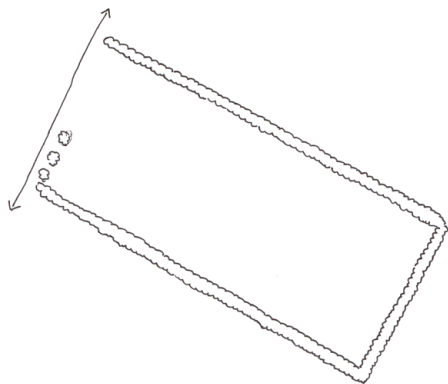
Infrastructuur

Eenvoudige ontsluiting met zo min mogelijk nieuwe verharding. Aansluiten op bestaande infrastructuur.



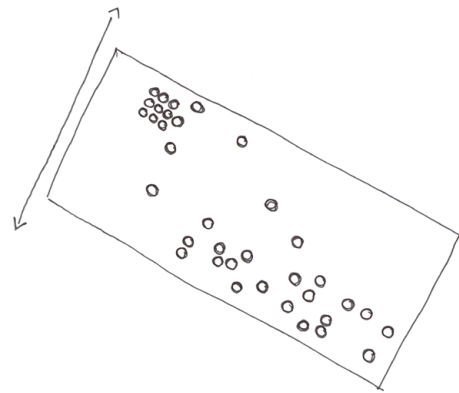
Nokrichting

De vaste kampeermiddelen worden met de nokrichting haaks op de zuidwestelijke sloot geplaatst. De eenheden kennen een onderling verspringende rooilijn.



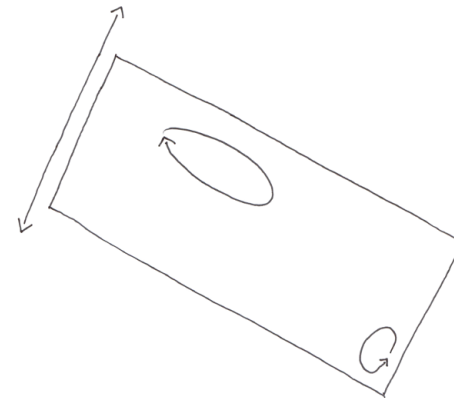
Groen erf

De boerenerven met erfbeplanting zijn door het omringende open landschap sterk beeldbepalend. Dit beeld versterken door de bestaande inheemse beplanting op het terrein te handhaven en het erf aan de noordwest- en zuidwestelijke rand aan te vullen met bomen van de 1e orde. Het erf wordt een groene verdichting in het landschap.



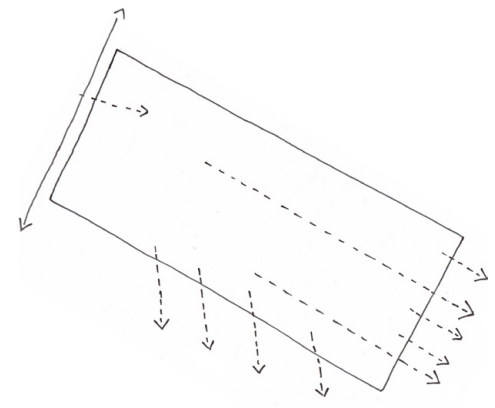
Boomgaard en inheemse bomen

Doordat het perceel vroeger in gebruik was als boomgaard, die voor een groot deel in tact is gebleven, is de uitstraling van de camping zeer groen en landelijk. Verspreid over het terrein staan ook veel inheemse solitaire bomen. De oude boomgaard en het groene karakter behouden en versterken.



Open ruimten met functies

Na de entree ligt een open ruimte met enkele functies voor gemeenschappelijk gebruik. De uitstraling van deze plek wordt opgewaardeerd. In de zuidoost hoek van het terrein blijft een open plek gewaarborgd, waar meer rust gevonden kan worden en genoten kan worden van het uitzicht.



Zichtlijnen

Vanuit het besloten karakter van het erf zijn enkele doorzichten op de ruimte van het buitengebied. Zichtlijnen strategisch situeren zodat de stacaravans vanaf de weg niet zichtbaar zijn.

INRICHTINGSPLAN

Vanuit de ontwerpuitgangspunten op de voorgaande pagina's is een inrichtingsplan tot stand gekomen. Camping 'Het Witte Hek' zal een landelijke en groene sfeer uitstralen.

De bestaande bedrijfswoning met stolpschuur en de schuur aan de noordzijde van het plangebied, blijven behouden. De camping wordt omkaderd door sloten die gehandhaafd blijven. Binnen deze sloten bevinden zich rondom bomen die gehandhaafd blijven en aangevuld worden om een groene verdichting in het landschap te creëren.

In het bestaande gedeelte zal in eerste instantie een opwaardering van de entree en de centrale ruimte plaats moeten vinden. Tevens zullen de kampeerplaatsen op het bestaande gedeelte op den duur uitgedund worden, zodra de nieuwe plaatsen gerealiseerd worden, totdat het totaal van 38 vaste kampeerplaatsen bereikt is.

De entree; Langs de bedrijfswoning met stolpschuur kunnen aan de voor- en noordoostzijde hortensia's geplaatst worden. Deze versterken direct bij de entree het boeren-/ landelijke karakter en staan hier goed aan de schaduwzijde. Ter hoogte van de stolpschuur staan 10 oude fruitbomen. Vanaf de entree wordt in de huidige situatie het zicht op deze bomen ontnomen door een hoge coniferen haag. Door de coniferen haag te verwijderen ontstaat zicht op de fruitbomen en wordt het karakter van

de camping bepaald. Achter de fruitbomen wordt een lage beukenhaag geplaatst om het zicht op de caravans vanaf de weg te verminderen.

De centrale open ruimte; De centrale open ruimte bestaat uit grasveld met een jeu de boules baan, een schommel en een wipwap. Rondom deze ruimte staan (sta)caravans. De ruimte heeft een rommelig beeld, doordat rondom de caravans een veelheid aan verschillende hekjes, potten, bakken etc. te zien is. Met name laag bij de grond is een rommelig beeld. Door een eenduidige beplanting rondom de open ruimte (voor de hekjes langs) te plaatsen, ontstaat meer rust en eenheid. De verspringende grenzen lenen zich niet voor een haag, maar meer voor een minder rigide overgang door bijvoorbeeld siergras. (zie impressie op pagina 9)

De uitbreiding; Binnen de uitbreiding zijn 16 plaatsen voor vaste kampeermiddelen gesitueerd. De nieuwe vaste kampeermiddelen worden op ruime kavels gesitueerd te worden, met een streefoppervlakte van 200 m² per kavel. De afstand tussen de nieuwe vaste kampeermiddelen bedraagt minimaal 5 meter. Door de ruime kavels ontstaat een gevoel van openheid en ruimte.

De kavels worden via een weg van 3 meter breed ontsloten. De weg is niet kaarsrecht, maar maakt kleine buigingen. De bestaande bomen die de camping veel karakter geven, blijven hierdoor

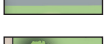
zoveel mogelijk gespaard. Doordat de weg niet recht is, ontstaan automatisch wisselende kavelvormen en verspringende rooilijnen van de stacaravans. Dit past bij het karakter van het bestaande gedeelte. De camping is in de loop der jaren gevormd en heeft daardoor een losse setting. De losse setting wordt ook door de gasten als een sterke kwaliteit gezien, het geeft een informele sfeer die verkozen wordt boven een strak ingedeelde camping.

Strak inkaderen van de nieuwe kavels past niet bij het losse karakter. Aan de andere kant moet voorkomen worden dat er een ratjetoe aan hekwerken ontstaat. Siergras kan ingezet worden langs de voorzijden van de kavels op de uitbreiding. In het siergras zijn openingen uitgespaard, zodat er op de kavels in het korte gras geparkeerd kan worden. Het siergras staat aan weerszijden op minimaal 1 meter vanaf de wegkant, zodat er een ruime doorgangsbreedte van 5 meter blijft bestaan. De eventuele erfafscheiding tussen de recreatiekavels onderling, bestaat uit een haag van inheemse soort. (ter plaatse van stippellijnen in tekening).

Door de hagen en het siergras in te zetten, ontstaat een landelijk beeld. In de zuidoost hoek van het terrein is een open ruimte uitgespaard. Deze plek biedt rust en vormt een tegenhanger met de andere open ruimte bij de entree. Hier kan genoten worden van het uitzicht.



Legenda

-  Vaste bebouwing
-  Bestaande (sta)caravans/ chalets/ tuinhuisjes
-  Nieuwe vaste standplaatsen
-  Kavelgrenzen
-  Ontsluitingswegen
-  Bestaande inheemse bomen
-  Bestaande boomgaard
-  Bestaande elzenhaag
-  Singelbeplanting met heesters, elzen en aangevuld met bomen 1e grootte
-  Privé groen/ erfafscheiding met heesters
-  Nieuwe beukenhaag
-  Siergrassen
-  Grasveld
-  Sloten
-  Jeu de boules
-  Klinkerverharding

Plankaart Schaal 1:1000 A4

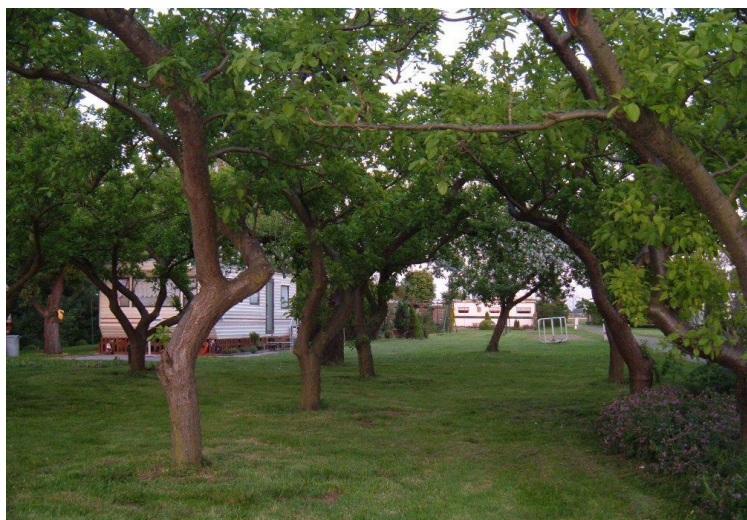


Opwaarderen entree en centrale open ruimte

De camping straalt direct bij de entree een landelijke sfeer uit door zicht op de boomgaard te bieden en door het gebruik van gebiedseigen beplanting zoals witte hortensia's langs de gevels, een beukenhaag en voorjaarsbloeiers in het gras.

De centrale ruimte wordt opgewaardeerd door te kiezen voor een eenduidige beplanting langs de randen, bijvoorbeeld siergras. Hierdoor wordt het rommelige beeld van de onderzijden van de stacaravans, en de lage hekwerken, gecamoufleerd.

Aanwezige coniferen op het terrein worden op den duur verwijderd en maken plaats voor elzen, fruitbomen of een inheemse heester.





Bestaande situatie en impressie nieuwe situatie, overgang entree gebied naar centrale open ruimte



Ruime opzet in groene setting

De uitbreiding is ruim opgezet en heeft een sterke groene setting door de bestaande bomen, de toe te passen siergrassen voor de kavels langs, en de toe te passen hagen om de kampeermiddelplaatsen van elkaar te scheiden.

In het bestaande gedeelte is een veelheid van verschillende hekwerken te vinden. Bij het vervangen van een stacaravan, zullen ook deze kavelgrenzen meer aan moeten sluiten bij het karakter van de uitbreiding. Tussen de stacaravans op het bestaande gedeelte is de ruimte beperkt. Om hier toch groene erfafscheidingen te creëren, kunnen hier begroeide rasters ingezet worden op de perceelsgrenzen. Op de camping zijn al enkele van deze rasters geplaatst.



Open ruimte in zuidoost gedeelte van terrein

In de zuidoost hoek van het terrein is een open ruimte uitgespaard. Deze plek biedt rust en vormt een tegenhanger met de andere open ruimte bij de entree. Via een opening in de singelbeplanting, kan hier genoten worden van het uitzicht.

De ruimte bestaat uit gras en solitaire bomen. Enkele houten stoelen of een picknicktafel nodigen uit om de plek te gebruiken.



Beplanting op de kavels

De beplanting die op dit moment op het in te richten gedeelte staat, past goed bij het landelijke karakter van de camping en brengt kleur aan.

De bestaande beplanting kan hergebruikt worden binnen de kavels. Bij voorkeur geplaatst in grote groepen bij elkaar.



COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430
BTW-nummer: NL191848438B01

In opdracht van:

Dhr. PJ de Graaf, eigenaar camping 'Het Witte Hek' te Nieuwe Niedorp
Maart 2012