

Camping Terra Incognito Westerland

TAM-Omgevingsplan

Status: Vastgesteld
Gemeente: Hollands Kroon
ID-code: NL.IMRO.1911.TAMDam7WstrInd-va01
datum 16 april 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Omgevingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Historische en huidige situatie	7
2.1.1	Ontwikkelingsgeschiedenis Wieringen	7
2.1.2	Huidige situatie	7
2.2	Planbeschrijving.....	8
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	10
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.1.4	Nationaal waterbeleid	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	13
3.2.2	Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord	16
3.2.3	Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie Regio Noord-Holland Noord	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	17
3.3.2	Welstandsnota	17
3.3.3	Deltaplan Biodiversiteit	17
3.4	Conclusie beleidskader.....	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Cultureel erfgoed en landschap.....	19
4.2	Bodemkwaliteit	19
4.3	Water.....	20
4.4	Natuur	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6	Geluid.....	24
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Luchtkwaliteit.....	25
4.9	Omgevingsveiligheid.....	25
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	26
4.11	Duurzaamheid.....	26
4.12	Gezondheid.....	26
4.13	Conclusie effecten fysieke leefomgeving.....	27
5	Uitvoerbaarheid.....	28
5.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2.1	Participatie	28
5.2.2	Procedure.....	28

6	Belangenafweging en conclusie	29
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	29
6.2	Conclusie	29
7	Juridische planbeschrijving	30
7.1	Algemeen	30
7.2	Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan	30
7.3	Toelichting op de regels	30
REGELS		32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		33
Artikel 1	Begrippen.....	33
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	36
Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten		37
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie.....	37
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	38
Artikel 5	Waterstaat – Waterkering	40
Hoofdstuk 3 Algemene regels		41
Artikel 6	Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon	41
Artikel 7	Anti-dubbelregel	42
Artikel 8	Toepassingsbereik bouw- en gebruiksactiviteiten	43
Artikel 9	Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten	44
Artikel 10	Dynamische beleidsverwijzingen	45
Hoofdstuk 4 Overgangsregels		46
Artikel 11	Overgangsrecht	46
BIJLAGEN		
1.	Beeldkwaliteitsplan	
2.	Verkennend bodemonderzoek	
3.	Wateradvies	
4.	Quickscan natuur	
5.	Onderzoek stikstofdepositie	
6.	Nadere motivering effecten weidevogelleefgebied	
7.	Participatieverslag	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren van camping Terra Incognito, gevestigd aan Dam 7 te Westerland, zijn voornemens de bestaande camping uit te breiden. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het omgevingsplan.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument bestemmingsplan komen te vervallen. De gemeente Hollands Kroon past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen het instrument TAM-omgevingsplan toe. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Eén van de redenen voor deze keuze is dat de werking van het DSO onvoldoende stabiel is.

Met voorliggend omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen op een locatie tussen de rijksweg N99 en de Waddenzee. Op deze locatie zijn meerdere campings aanwezig. Het projectgebied is op afbeelding 1.1 blauw gearceerd.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied op luchtfoto

1.3 Omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de

Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

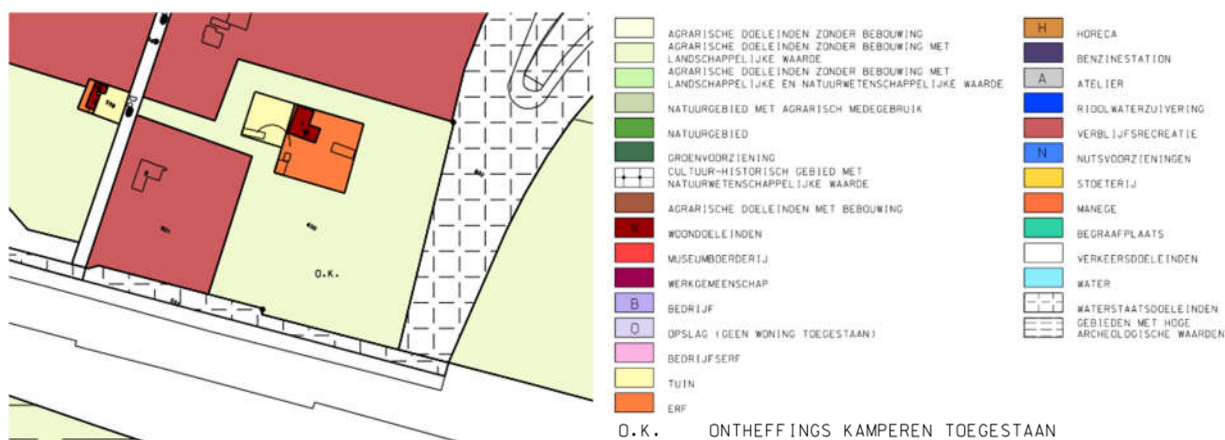
De bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Beheersverordening Buitengebied Wieringen	15 november 2013	Onherroepelijk
Parapluplan parkeren 2022	4 oktober 2019	Onherroepelijk
Facetplan – logies	16 september 2021	Onherroepelijk

Beheersverordening Buitengebied Wieringen

Ter plaatse van het plangebied geldt de Beheersverordening Buitengebied Wieringen waarin voor deze locatie de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002 van toepassing zijn verklaard. Voor de gronden van het gehele plangebied geldt deels de bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing'. De gronden zijn primair bestemd voor de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming geldt ter plaatse de aanduiding 'ontheffings kamperen toegestaan' (zie afbeelding 2.2). Hiermee is bepaald dat kleinschalig kamperen in de periode tussen 15 maart en 31 oktober met ten hoogste 15 kampeermiddelen is toegestaan. Voor de woning geldt de bestemming Woondoeleinden. Het erf is bestemd als Tuin respectievelijk Erf.

Zowel de bouw als het gebruik is in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan. Het recreatief gebruik is nu beperkt tot 15 kampeermiddelen. Bouwen is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002

Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Op grond van het omgevingsplan geldt ter plaatse van het plangebied ook het facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen waarin o.a. is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Bestemmingsplan facetplan – logies

In het facetplan – logies zijn de huisvestingsmogelijkheden binnen de logiesfuncties gereguleerd. Hierbij is verduidelijkt wat er onder logies wordt verstaan. Tijdelijke huisvesting is expliciet uitgesloten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan 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 uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en worden in hoofdstuk 7 de juridische aspecten uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische en huidige situatie

2.1.1 *Ontwikkelingsgeschiedenis Wieringen*

Wieringen is een voormalig (wadden)eiland met eraan vast de aandijking Polder Waard-Nieuwland. In de voorlaatste ijstijd zorgde een ijspakket voor opstuwing van de ondergrond en het ontstaan van een laag keileem bij Wieringen. Hierdoor ontstond een hoogte in een relatief laaggelegen gebied. In dit lage gebied kwam veen tot ontwikkeling. Tot in de vroege middeleeuwen lag de keileembult van Wieringen in dit uitgestrekte veengebied dat grote delen van de westelijke Waddenzee en de voormalige Zuiderzee besloeg. Vanaf de 8^e eeuw werd het veengebied ontgonnen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd het veen vatbaar voor overstromingen. Grote delen van het veengebied werden weggeslagen. Hierdoor verdween het vasteland rondom Wieringen. Rond de 13^e eeuw was de omgeving van het eiland volledig verzvolgen door de zee. Het eiland dat toen overbleef, bestond uit keileemheuvels met daartussen lagere gebieden: de kogen. Dijken beschermden deze kogen tegen de opdringende zee. Bewoners van het eiland legden aan de zuidzijde een dijk aan, opgebouwd uit gestapeld zeegras; de Wierdijk. Langs de twee doorgaande wegen, de Gemeenelandseweg en de Koningsweg, zijn de grotere dorpen Den Oever en Hippolytushoef ontstaan. In de 17^e eeuw werd de polder Waard-Nieuwland voor het eerst bedijkt. In 1683 ging deze echter weer verloren. In 1846 werd de polder opnieuw ingedijkt en verkaveld. Vanaf de middenas in de polder zijn de ontginningsblokken zo regelmatig mogelijk uitgezet. Haaks op de middenas liggen de Burgerweg en de Akkerweg. Loodrecht op deze assen zijn ook kavels aangelegd. Wat nu de Wieringermeerpolder is, bleef nog lang onderdeel van de Zuiderzee. Pas in 1930 werd de Wieringermeerpolder drooggelegd. Door deze drooglegging was Wieringen niet langer een eiland. Wieringen is nog steeds voornamelijk agrarisch in gebruik. Het gebied komt echter steeds meer recreatief in beeld bij o.a. wandelaars, fietsers en vogelspotters, vanwege het bijzondere landschap en het natuurschoon van de aangrenzende Waddenzee.

2.1.2 *Huidige situatie*

Camping Terra Incognito bevindt zich op de noordwestelijke punt van Wieringen, in het buurtschap Dam in de nabijheid van de Waddenzee. De camping is, met een lange oprijlaan, gelegen aan Dam 7 te Westerland. De naam Terra Incognito verwijst naar de verscholen ligging van het kampeerterrein achter de campingparken Wad Zout 't aan de westzijde en Zeezicht aan de noordzijde. De oostelijke grens ligt langs de dijk. De Rijksstraatweg (N99) loopt aan de zuidzijde iets verdiept langs het terrein.

In 1963 is camping Zeezicht in deze hoek van Wieringen als eerste gestart met verblijfsrecreatie aangezien dit deel van de Waddenzee een gewilde locatie was om te vissen en zwemmen. Aansluitend is De Torenhoeve, zoals de camping op dit adres tot 2021 heette, in de jaren '70 begonnen met een minicamping. Zwemmen is door verzanding niet meer mogelijk maar de campings zijn gebleven. Camping Zeezicht en Wad Zout 't zijn naar verloop van tijd omgevormd naar campings met vaste kampeerplaatsen voor chalets. Camping Terra Incognito heeft kampeerplaatsen voor caravans, campers en tenten met daarnaast verhuur van eigen kampeermiddelen als tenten en een als vakantiewoning ingerichte stadsbus op het terrein. Op het kampeerterrein is een sanitairgebouw aanwezig en wordt een stretchtent gebruikt als algemene ruimte. In 1993 is de insluiting van het kampeerterrein compleet doordat aan de oostzijde de Wieringer Zeewering wordt doorgetrokken tot aan de geul naast de Rijksstraatweg.

2.2 Planbeschrijving

De eigenaren van camping Terra Incognito, gevestigd aan Dam 7 te Westerland, zijn voornemens de camping uit te breiden. De oppervlakte van het perceel blijft gelijk. Wel zal het terrein verder worden ontwikkeld waarbij er in totaal maximaal 40 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen en 15 recreatieverblijven ontstaan.

De uitbreiding vindt plaats aan de oostzijde. Het veld met de huidige kampeerplekken zal gehandhaafd blijven maar wordt aangevuld met een grindpad in de vorm van een karrenspoor over het veld. Dit pad zal slingerend worden voortgezet over de rest van het terrein langs de nieuwe kampeerplaatsen en accommodaties. Langs de zuidgrens wordt beplanting toegevoegd in de vorm van inheems struweel/heesters, waarbij de soorten geselecteerd zijn op hun toegevoegde waarden voor bijen en als voedsel en nestlocaties voor vogels. De accommodaties in de vorm van A-frame vakantiehuizen zijn aan de noordelijke grens voorzien, grenzend aan campingpark Zeezicht.



Afbeelding 2.1: Ontwerpschets met bestaande camping binnen blauwe stippellijn, bestaande woning en schuur binnen rode stippellijn, bestaand sanitairgebouw binnen groene stippellijn

Elke kampeerplek is ruim genoeg voor een kampeermiddel inclusief auto. Kampeerders parkeren op hun eigen kampeerplek. Voor de accommodaties worden in totaal 23 parkeerplekken gerealiseerd. Aan de oprit worden nog eens 18 parkeerplekken gerealiseerd.

Het bestaande sanitairgebouw heeft 5 toiletten, 4 douches, 5 afwasplekken en 5 wastafels. Volgens de ANWB-richtlijnen voor campings is dit inclusief de nieuw te realiseren plekken ruim voldoende.

Uitgangspunt is om met de uitbreiding van de camping de authentieke elementen van het oude Wieringer landschap terug te laten komen. Op diverse locaties langs de paden worden gemengde hagen geplant. Daarnaast zullen tuinwallen, die in het verleden veelvuldig voorkwamen op Wieringen, worden aangelegd door de grasplaggen die vrijkomen bij de aanleg van de paden op te stapelen tot één meter hoge wallen. De tuinwallen worden beheerd door deze jaarlijks te maaien en het maaisel af te voeren om boom- en struikvormers tegen te gaan. Hier zal natuurlijk kruidenrijk gras gaan groeien. Verder zullen op het terrein diverse hoogstam fruitbomen, notenbomen, en grote heesters solitair worden aangeplant tussen de kampeerplekken. Hierdoor blijft de openheid van het terrein behouden en ontstaat tevens een natuurlijke afbakening van

de kampeerplekken waarbij schaduw wordt gecreëerd. In het beeldkwaliteitsplan is een nadere toelichting gegeven op de inrichting¹.



Afbeelding 2.2: Ontwerpschets (vogelvlucht vanaf noordzijde)

¹ Beeldkwaliteitsplan Camping Terra Incognito Westerland, Boomadvies Nederland, 6 maart 2026

3 Beleid

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een ingeklemd stuk grasland. Door de aanleg van diverse bomen en struiken wordt de biodiversiteit versterkt. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.1.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante instructieregels.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek

Uit jurisprudentie volgt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in onderlinge samenhang moet worden gezien in hoeverre het plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan. Gezien de beperkte aard en omvang van de functiewijziging kan de in het plan voorziene ontwikkeling niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Planspecifiek

Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en

oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 13 maart 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.13 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaande camping. Door de Regionale Adviescommissie Verblijfsrecreatie (RAC) is bevestigd dat het plan niet voorgelegd hoeft te worden aan het RAC omdat dit op grond van het regionale ontwikkelkader pas nodig is bij meer dan 50 kampeerplaatsen en/of 20 verhuuraccommodaties.

Artikel 6.25 Verblijfsrecreatie

In artikel 6.25 is voor verblijfsrecreatie als voorwaarden gesteld dat binnen het werkingsgebied Landelijk gebied bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie (zie paragraaf 3.2.2 en 3.3.3) worden geborgd in het omgevingsplan.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een onderscheidend aanbod gecreëerd. De kleinschaligheid past bij de rust en ruimte in het gebied. Duurzaamheid is hierbij een belangrijke pijler. In de omgevingsvergunning wordt geborgd dat recreatieverblijven alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van verblijfsrecreatie en niet permanent bewoond mogen worden. Ook wordt vastgelegd dat het moet gaan om een bedrijfsmatige exploitatie

Artikel 6.59 en 6.59a Beschermd landschap

In de Omgevingsverordening NH2022 ligt het plangebied binnen het Beschermd Landschap. Nieuwe bebouwing ten behoeve van stedelijke functies mag niet meer bedragen dan 500 m². Aan deze eis wordt voldaan. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is dit geborgd.

De kernkwaliteiten van het beschermd landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn hieronder beschreven waarbij is aangegeven in dat geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

Kernkwaliteit	Betekenis voor het project
<i>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek</i>	
<p>Het reliëf van de keileembulten op Wieringen</p> <p>De natuurlijke vorming van het reliëf door landijs is afleesbaar in het landschap. Het laat ook nog steeds zien dat Wieringen een eiland was in een overwegend laaggelegen gebied. Het contrast tussen dit glooiende landschap en de vlakke polders in de omgeving, maakt deze kernkwaliteit extra bijzonder. Ontwikkelingen die zorgen voor zichtbare ophogingen of afvlakkingen van het reliëf of die de zichtbaarheid van het reliëf verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.</p>	<p>Vanaf de camping bezien naar het zuiden toe, is door de aanleg van de spoorgeul in de jaren 1920 en de bijbehorende talud en de bestaande houtopstand evenwijdig aan deze geul, het reliëf niet meer aanwezig noch zo te ervaren. Er is geen sprake van aantasting van een zichtlijn of vergezicht vanaf de keileembult. Met de onderhavige ontwikkeling vinden geen zichtbare ophogingen of afvlakkingen in het reliëf plaats.</p>
<p>Het kleinschalige en onregelmatige blokvormige verkavelingspatroon. Het verkavelingspatroon vormt een herkenbare eenheid in het landschap. De polder vormt met de rationele rechthoekige verkaveling een contrast met het kleinschalige verkavelingspatroon van stuwwallandschap op het voormalige eiland.</p>	<p>Met de onderhavige ontwikkeling blijft het verkavelingspatroon in tact.</p>
<p>Het eiland Wieringen is een representatief voorbeeld van een glaciële opduiking. De stuwwallen van keileem met de zeldzame kliffen, de abrasievlaktes en getijde-invloeden maken het gebied aardkundig van zeer hoge waarde en onvervangbaar. De educatieve en wetenschappelijke waarde is van belang voor de reconstructie van de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland. Aan het gebied is een internationale waardering toegekend. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft,</p>	<p>Het bodemprofiel en reliëf zal niet significant worden aangetast. Bodemingrepen blijven beperkt tot diepte van 1 meter onder maaiveld.</p>
<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	
<p>Wieringen kenmerkt zich door een afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het grootste gedeelte van Wieringen heeft een besloten en kleinschalig karakter. Dit komt hoofdzakelijk door het reliëf en de beplanting.</p>	<p>Het plangebied heeft een besloten ligging. In relatie tot de omgeving is er nauwelijks sprake van openheid in verband met de aanwezige grondwal langs de N99, de aanwezige waterkering en de aangrenzende campings. De beslotenheid binnen het plangebied blijft behouden. De extra beplanting en recreatieverblijven leiden niet tot een aantasting van de karakteristieke openheid van Wieringen.</p>
<p>Vanaf de hoge keileembulten op Wieringen bestaan lange zichtlijnen over het eiland.</p>	<p>De ontwikkeling leidt niet tot het blokkeren van lange zichtlijnen. Vanaf de N99 is de locatie niet zichtbaar als gevolg van de aanwezige grondwal (zie paragraaf 2.2). Aan de west- en noordzijde grenst de locatie aan andere campings die met groen zijn afgeschermd. Aan de oostzijde ligt de dijk.</p>
<p>Habitat voor weidevogels</p>	<p>Het plangebied bevat als gevolg van de verstoring van de bestaande campings en N99 geen geschikt habitat voor weidevogels. Het meest dichtbij gelegen aangewezen weidevogelgebied bevindt zich op meer dan 300 meter afstand van</p>

	het plangebied. De aanwezige dijk zorgt bovendien voor een buffer tussen de camping en het weidevogelleefgebied. De oppervlakte van de camping neemt niet toe. Er is geen afname is van beschikbaar open leefgebied voor deze vogelsoorten. De mogelijk verwachte toename van campingbezoekers is niet zodanig dat enig effect op weidevogels en landschap wordt verwacht. Door bureau Grofalex is bevestigd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het habitat voor weidevogels.
Op Wieringen komen van oudsher een aantal eendenkooien voor. De eendenkooien hebben een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde.	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen eendenkooien aanwezig. Het plan leidt niet tot aantasting van deze kernkwaliteit.
<i>Ruimtelijke dragers</i>	
Kenmerkend voor Wieringen zijn de kronkelige wegen over het glooiende landschap met kleinschalige lintbebouwing of haagbeplanting.	Met de onderhavige ontwikkeling vindt geen wijziging in de wegen plaats.
De Wierdijk is een beeldbepalende lijn in het landschap en een levend bewijs van de strijd tegen het water door de eeuwen heen. De Wierdijk is Provinciaal Monument en heeft eigen beschermingsregels in de verordening (afd. 4.6 Cultureel erfgoed). Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen deze regels zijn een aantasting van de kernkwaliteit.	De Wierdijk ligt niet in of in de nabijheid van het plangebied en blijft met het plan onaangetast.
De dijk van Polder Waard-Nieuwland is net als de Wierdijk een beeldbepalende lijn in het landschap.	De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze dijk.
In het stuwwallandschap en polders van het oude eiland ligt een aantal bebouwingslinten. De linten hangen samen met het reliëf. De bebouwing is kleinschalig en divers en staat vaak aan weerszijden van de weg. Soms is het lint volledig gesloten, soms heeft het enkele doorzichten en hier en daar ligt de bebouwing verder uit elkaar	Het plangebied niet in de nabijheid van bebouwingslinten maar maakt onderdeel uit van een cluster van campings.
De Wieringer stolpboerderijen staan in zogenaamde 'zwermen' op de hoger gelegen delen van het eiland.	Het plan leidt niet tot verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap.

Artikel 6.70: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.70 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Op de vorige bladzijdes en in het beeldkwaliteitsplan is toegelicht op welke wijze met het plan rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het beschermd landschap. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie maakt het plangebied onderdeel uit van het ensemble 'Wieringen – Wieringermeer'.

De voorgenomen uitbreiding van camping Terra Incognito is geen uitbreiding van het kampeerterrein in oppervlakte: de afmetingen blijven onveranderd en in één lijn met de laatste stacaravans en bomenrij van naastgelegen camping Zeezicht. Deze afbakening van beide campings sluit aan op de Zeewering die zich bevindt tot de geul naast de Rijksstraatweg.

Wieringen heeft een vrij gesloten en kleinschalig karakter. Vanaf de hogere delen zijn de zichtlijnen vaak wel lang. De camping is gelegen binnen het stuwwallandschap. De camping ligt gemiddeld op een hoogte van + 5.00 m NAP en maakt dat de camping gelegen is op de randen

van de keileembult. Het hoogste punt is gelegen aan de Noorderkwelweg op Westerland (zuidelijk van de Rijksweg) en komt op + 12,90 m NAP. De voorgenomen uitbreiding van de camping leidt niet tot een aantasting van deze zichtlijnen.

Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarbij de landschappelijke karakteristieken en het verkavelingspatroon in tact blijft. Uitgangspunt is om met de uitbreiding van de camping de authentieke elementen van het oude Wieringer landschap terug te laten komen. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.2.2 Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

In 2018 is de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Het doel is dat Noord-Holland Noord in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland is. In de visie is aangegeven dat er ruimte is voor onderscheidend aanbod. Innovatie wordt gestimuleerd om het onderscheidend vermogen van Noord-Holland Noord, de marktregio en/of de locatie te vergroten. In de deelregio Noordkust, waar het plangebied binnen valt, wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod: De huidige aantallen verblijfsrecreatie-eenheden worden gekoesterd en lagere densiteit (bebouwingsdichtheid), vernieuwing en kwaliteit wordt gestimuleerd. Indien mogelijk betekent dit dat het totale oppervlakte bestemd voor verblijfsrecreatie enigszins toeneemt (vanwege extensivering).

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling 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.

3.2.3 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.

Betekenis voor het project

Aan de leidende componenten uit het ontwikkelkader worden als volgt voldaan:

Regioversterkend: het initiatief ligt in cluster van campings in het landelijk gebied van Wieringen. Door naast kampeerplaatsen ook unieke accommodaties aan te bieden, sluit de ontwikkeling aan op de wensen van de doelgroep. Ondernemingen in directe omgeving die van de ontwikkeling profiteren zijn met name de horecagelegenheden en de lokale winkels (zoals de supermarkt). Daarnaast kunnen vrijetijdslocaties 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 en natuurlijk kamperen. De locatie ligt nabij een startpunt (De Haukes) van wandelnetwerk Noord-Holland. Daarnaast ligt de camping aan de waddenzee en zijn het Amstelmeer en het Landgoed Hoenderdaell op korte afstand geschikte voorzieningen voor vrijetijdsbesteding voor de campinggasten.

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 en het concept past goed in de omgeving. Omdat al sprake is van een bestaande camping is bij de eigenaren duidelijk dat sprake is van voldoende vraag.

Het plan is in overeenstemming met het ontwikkelkader van de regio door een verbetering van het bestaand aanbod. Het plan ondersteunt recreatief ondernemerschap door extra kampeerplaatsen en accommodaties toe te staan. Het bevordert de diversiteit en maakt de onderneming slagvaardiger.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat voor de gemeente Hollands Kroon de vrijetijdsbusiness voor de regio van levensbelang is. De gemeente hanteert voor het recreatief beleid het onderzoek ‘Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon’.

Betekenis voor het project

Het plan 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 kampeermiddelen ruimtelijk in te passen conform de provinciale leidraad. Er wordt aangesloten bij de uitkomsten van het onderzoek ‘Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon’.

3.3.2 Welstandsnota

Het welstandsbeleid zoals dat in de gemeentelijke welstandsnota is opgenomen, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsintensief.

Betekenis voor het project

Voor deze locatie geldt de typering welstandsluw met licht preventief welstanstoezicht. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de globale welstandsregels:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

3.3.3 Deltaplan Biodiversiteit

In 2021 is het Deltaplan Biodiversiteit vastgesteld. In het Deltaplan Biodiversiteit is de ambitie opgenomen om bouw- en ontwikkelprojecten natuurinclusief te laten zijn. Ontwikkelingen moeten meer biodiversiteit op leveren dan in de bestaande situatie. Deze ambitie is voor Hollands Kroon verder uitgewerkt in strategieën en uitgangspunten waarbij verbinden, betrokkenheid, integraliteit en gebiedsgericht uitgangspunten in onze aanpak zijn.

Betekenis voor het project

De te realiseren geluidswal zal aangeplant worden met inheems struweel/heesters, waarbij de soorten geselecteerd zijn op hun toegevoegde waarden voor bijen en als voedsel en nestlocaties voor vogels. Op het kampeerterrein zelf zal natuurlijk kruidenrijk gras gaan groeien. Verder zullen op het terrein diverse hoogstam fruitbomen, notenbomen, en grote heesters solitair worden aangeplant tussen de kampeerplekken. In de uitwerking van het plan zal nader invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit het Deltaplan Biodiversiteit.

3.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Hollands Kroon zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.1 Cultureel erfgoed en landschap

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het te ontwikkelen deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij bouwplannen en/of bodemingrepen groter dan 2.500 m² waarbij de ondergrond meer dan 40 cm diep wordt geroerd. Deze verstoringsnorm wordt niet overschreden.

De locatie ligt in het beschermd landschap Wieringen. De Kansenskaart Wieringen en de Cultuurhistorische Elementenkaart Hollands Kroon 2025 geven geen specifieke cultuurhistorische elementen aan binnen het plangebied. In paragraaf 3.3.1 is gemotiveerd dat het plan, met name vanwege de besloten ligging, niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap. Uitgangspunt is om met de uitbreiding van de camping de authentieke elementen van het oude Wieringer landschap terug te laten komen. De rijksmonumentale boerderij blijft gehandhaafd en vormt conform de huidige situatie een karakteristiek element op de camping.

Wieringen is een aardkundig monument. Omdat geen sprake is van bodemverstoring dieper dan 1 meter, is geen sprake van aantasting van aardkundige waarden.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In één mengmonster zijn lichte verhogingen met zink, lood en PAK aangetoond. In twee mengmonsters is een licht verhoogd gehalte met lood aangetoond. In de rest van de mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en xylenen aangetoond. Omdat slechts sprake is van lichte verhogingen vormen de resultaten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

4.3 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies³ aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hierbij is door HHNK aangegeven dat sprake is van een normale procedure. Er heeft nader overleg met het HHNK plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in deze paragraaf.

Waterkering

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een primaire waterkering. Naar aanleiding van het overleg met het HHNK is in dit TAM-omgevingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen voor het gehele plangebied en een functieaanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – kernzone waterkering' voor de kernzone. De bijbehorende regels borgen de bescherming van de waterkering.

Waterkwantiteit

In verband met de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename aan verharding hanteert HHNK een norm van 230 m². Bij een toename van meer dan 230 m² is watercompensatie verplicht. Het gaat hierbij enkel om verharding waarbij sprake is van versnelde afvoer naar het oppervlaktewater. Op het moment dat er geen sprake is van versnelde afvoer naar het oppervlaktewater, maar bijvoorbeeld naar het maaiveld, dan hoeft deze oppervlakte niet meegerekend te worden.

Bij een overschrijding van de norm van 230 m² aan verharding dat versneld afvoert naar het oppervlaktewater, zal een watervergunning worden aangevraagd en worden compenserende maatregelen getroffen. Er zijn op het terrein goede mogelijkheden voor de aanleg van wadi's.

² Verkennend bodemonderzoek Dam 7 te Westerland, Bodembemonstering BV, 10 oktober 2024

³ Wateradvies Dam 7 Westerland, HHNK, 2 juli 2025

Waterkwaliteit en riolering

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Hemelwater van de bebouwing en omliggende verhardingen zal worden geïnfiltreerd. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

De camping beschikt over een 20m³ ondergrondse buffertank op eigen terrein, waarbij door middel van een pomp het afvalwater richting het gemeentelijk riool gepompt wordt.

Voor een huishouden is het gebruikelijk om uit te gaan van een afvalwaterproductie van gemiddeld 12 L /i.e./uur (met een maximale productie van 120L /i.e./ dag). I.e. staat voor inwoners-equivalent.

In de huidige situatie zijn 15 kampeerplekken aanwezig. In de toekomstige situatie zijn maximaal 40 kampeerplekken en 15 accommodaties aanwezig. Worst-case uitgangspunt is dat de afvalwaterproductie van zowel een kampeerplek als een recreatieaccommodatie gelijk is aan een reguliere woning.

Uitgaande van (worst-case) gemiddeld 3 gasten per kampeerplek/accommodatie komt de verwachte afvalwaterproductie in de nieuwe situatie op 3 i.e.'s * 55 kampeerplekken/accommodaties * 12 L/uur = 1.980 L/uur = 1,98 m³ / uur.

In de huidige situatie met 15 kampeerplekken en bedraagt de afvalwaterproductie 0,54 m³ / uur (3 i.e.'s * 15 kampeerplekken * 12 L/uur = 540 L/uur = 0,54 m³ / uur).

De verwachte toename in de afvalwaterproductie bedraagt aldus 1,44 m³ / uur (1,98 – 0,54). Dit geldt bij een maximale bezetting. Er zijn met deze toename geen capaciteitsproblemen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 250 meter van het Natura 2000-gebied de Waddenzee. Er is geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied door mogelijk negatieve effecten van voorgenomen werkzaamheden. Gezien de aard van de herontwikkeling is toetsing aan de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen

⁴ Quickscan flora en fauna Camping Terra Incognito Dam 7 Westerland, Grofalex, 12 februari 2025

⁵ Onderzoek stikstofdepositie Camping Terra Incognito Westerland, DNS Planvorming BV, 6 maart 2025

sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Het meest dichtbijgelegen natuurnetwerk Wieringen, Balgzand en Amstelmeer omgeving liggen heel breed circa 500 meter verwijderd van het plangebied. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op dit gebied. De intensiviteit van het gebruik wijzigt niet zodanig dat dit negatieve effecten geeft op wezenlijke ecologische kenmerken en waarden van de NNN-gebieden.

Soortenbescherming

Huismussen, roofvogels, uilen, algemene broedvogelsoorten, amfibieën, kleine marters en vleermuizen kunnen potentieel vaste rust- en voortplantingsplaatsen hebben in of rondom het plangebied. Al deze soorten, en soms ook hun verblijfsplaatsen zijn beschermd in de Omgevingswet, onder de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn.

Het plangebied heeft geen waarde voor huismussen. De vogelwering onder de dakpannen en zonnepanelen staat nestelen niet toe. Roofvogels en uilen hebben hier geen nest- of roestplekken. De bomen zijn te klein en te open van structuur. Algemene broedvogelsoorten kunnen in de randen van het perceel nestelen in dichte vegetatie, heggen of bomen en struiken.

Amfibieën worden niet verwacht. Er is geen natuurlijk water binnen het plangebied. Het plangebied is mogelijk alleen geschikt als non-essentieel foerageergebied voor kleine marterachtigen. Er is voldoende uitwijkmogelijk. De ecologische functionaliteit van een eventueel territorium wordt op geen enkele wijze aangetast met het voornemen (meer standplaatsen binnen het reeds gebruikte gebied; geen uitbreiding van gebied of verwijdering van groenstructuren).

Voor vleermuizen is het gebied is niet van essentiële waarde. Vaste rust- en voortplantingsplaatsen worden niet verwacht.

Geadviseerd wordt om buiten het broedseizoen van algemene broedvogelsoorten (half maart- augustus) te werken. Als dit niet mogelijk is, dient voorafgaand een schouw te worden uitgevoerd door een deskundige op aanwezigheid van actieve broedgevallen. De voorgenomen werkzaamheden geven geen overtreding van de richtlijnen van de Omgevingswet. Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de Algemene zorgplicht (Art 1.6 van de Omgevingswet).

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingswet stelt 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 gevoelige functies 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 VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen gevoelige functies en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot milieuzonering is enerzijds de mogelijke hinder vanaf het kampeerterrein relevant en anderzijds eventuele hinder van bedrijven in de omgeving van het kampeerterrein.

Kampeerterein

De VNG-brochure geeft voor kampeertereinen een richtafstand van 50 meter aan ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Het maatgevende milieuaspect voor deze afstand is geluid. Ook spelen de aspecten geur en gevaar een rol. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand ten opzichte van woningen van derden.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden danwel mensen die op de locatie verblijven. Deze afstand is echter indicatief. Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 meter uitgaat van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden.

Uit jurisprudentie volgt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen waar van deze aan te houden afstand gemotiveerd kan worden afgeweken. In dit geval is bovendien van belang dat ter plaatse al een gevoelige functie is toegestaan, namelijk het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen.

Gevoelige functie

Het kampeerterein biedt uitsluitend kortdurend verblijf aan. Gasten verblijven één of meerdere dagdelen op het kampeerterein, waardoor in bepaalde mate sprake is van spuitgevoeligheid. Voor de verblijfsrecreatieve functie kan echter uitgegaan worden van een mindere mate van blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, omdat hier niet permanent wordt verbleven. Bovendien is het kampeerterein uitsluitend van maart tot oktober geopend. In vergelijking tot permanente bewoning is in deze situatie dus sprake van een functie waarbij aanwezigen slechts beperkte tijd zouden kunnen worden blootgesteld aan drift van gewasbeschermingsmiddelen.

Maximale planologische mogelijkheden

Agrarisch bestemde gronden bevinden zich aan de zuidoostzijde van het plangebied (bestemming: Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde). Deze bestemming legt beperkingen op aan het qua gebruik van de gronden. Permanente bollenteelt is bijvoorbeeld uitgesloten. In het bestemmingsplan is voor deze agrarische gronden een zogenaamd aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij staat aangegeven dat de aanlegvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschaps-, natuur en bodemkundige waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast. Ook het scheuren van grasland is maar zeer beperkt mogelijk. Het betreffen relatief kleine stroken agrarische grond en is in particuliere eigendom. Ook hier zijn de gronden in ieder geval sinds 2008 in gebruik als grasland. Er zijn geen vergunningen afgegeven voor deze gronden om grasland te scheuren. De gronden vallen ook binnen de status 'Beschermd landschap' (BL). Teelt van opgaande gewassen is in strijd met de kernkwaliteiten van het BL.

Gelet op de strenge regels uit het bestemmingsplan, de geringe grootte van de agrarisch bestemde percelen in particuliere eigendom, het jarenlange gebruik en de status van BL is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden niet realistisch.

De maximale planologische mogelijkheden qua gebruik zorgen er voor dat dat op de gronden alleen neerwaarts gespoten mag worden. Mocht er dan alsnog gespoten worden, dan is gelet op deze spuittechniek, in combinatie met de regels voor driftreductie uit het Activiteitenbesluit, een (veel) korter richtafstand aanvaardbaar dan de 50 meter die geaccepteerd wordt bij alle soortig agrarisch gebruik waarbij verschillende spuittechnieken gebruikt worden. Gelet op het voorgaande wordt de afstand van 30 meter van agrarische gronden tot het plangebied aanvaardbaar geacht.

Groenbuffer en windrichting

Aan de buitenzijde van het kampeerterrein is sprake van een dijklichaam en grondwal dat een buffer vormt tot de agrarische gronden. Tevens is van belang dat de overheersende windrichting in dit gebied zuidwest is.

Conclusie

Op grond van de specifieke kenmerken van het project en de locatie wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed verblijfsklimaat niet in de weg staat. Tevens worden agrariërs niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het plan omdat ter plaatse al kamperen is toegestaan.

4.6 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project

Een kampeerterrein is een niet-geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Een toets aan de wettelijke grenswaarden is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is wel van belang dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat aanwezig is binnen het plangebied. Uit de geluidkaart van de website www.atlasleefomgeving.nl volgt dat de maximale grenswaarde voor geluidgevoelige functies niet wordt overschreden. Langs de zuidgrens van het terrein wordt parallel aan de Rijksweg een geluidswal van 3 meter hoog aangelegd. Hiermee wordt de geluidbelasting beperkt en een aanvaardbaar verblijfsklimaat gecreëerd.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren

Betekenis voor het project

Verkeer

Volgens de kencijfers van de CROW (2024) wordt voor een kampeerterrein een verkeersaantrekkende werking van 0,4 motorvoertuigen per dag per staanplaats aangehouden. Met een volledige bezetting van de 55 plaatsen betekent dit 22 verkeersbewegingen per dag. Dit is exclusief 10% voor bezoekers van gasten. Afhankelijk van het seizoen betreft dit ongeveer een ver-

dubbeling van de huidige situatie. Omdat de verkeersbewegingen verspreid over de dag plaatsvinden, worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. De toegangsweg is relatief smal maar leidt ook in de huidige situatie niet tot knelpunten.

Parkeren

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. Er moet rekening worden gehouden met 1,2 parkeerplaatsen per sta-plaats en 2,1 parkeerplaats per accommodatie. Met 40 sta-plaatsen en 15 accommodaties bedraagt de parkeerbehoefte 80 parkeerplekken.

Elke kampeerplek is ruim genoeg voor een kampeermiddel inclusief auto. Kampeerders parkeren op hun eigen kampeerplek. Voor de accommodaties worden in totaal 23 parkeerplekken gerealiseerd. Aan de oprit worden nog eens 18 parkeerplekken gerealiseerd. Op afbeelding 2.1 in paragraaf 2.2 is dit gevisualiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt in totaal 81. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor het project

Gelet op de beperkte omvang van het project is geen sprake van een significante bijdrage aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van

rechtsweg. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart op www.atlasleefomgeving.nl blijkt dat het plangebied binnen het aandachtsgebied van de N99 in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Om die reden zal de gemeente advies vragen aan de Veiligheidsregio waarna een verantwoording van het groepsrisico wordt opgesteld.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in de uitbreiding van een camping. Uit de voorgaande paragrafen en de opgestelde aanmeldnotitie m.e.r. blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Bij de inrichting van het terrein is duurzaamheid een belangrijk thema. De te realiseren geluidswal zal aangeplant worden met inheems struweel/heesters, waarbij de soorten geselecteerd zijn op hun toegevoegde waarden voor bijen en als voedsel en nestlocaties voor vogels. Op het kampeerterrein zelf zal natuurlijk kruidenrijk gras gaan groeien. Verder zullen op het terrein diverse hoogstam fruitbomen, notenbomen, en grote heesters solitair worden aangeplant tussen de kampeerplekken. Uitgangspunt is om de verblijfsaccommodaties zoveel mogelijk circulair te realiseren met duurzame materialen.

4.12 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project

De gemeente Hollands Kroon heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten. Wieringen is vanwege het bijzondere landschap en het natuurschoon van de aangrenzende Waddenzee populair bij recreanten die komen wandelen en fietsen. De uitbreiding van de camping draagt bij aan deze gezonde activiteiten.

4.13 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Eigenaren van omliggende campings, eigenaren van woningen in de omgeving en Stichting Landschapszorg Wieringen zijn persoonlijk over de voorgenomen uitbreiding geïnformeerd en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage⁶.

5.2.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet met ingang van 23 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie Noord-Holland wordt de grondwal die was voorzien aan de zuidzijde van het terrein geschrapt. De toelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn hierop aangepast. Deze aanpassing heeft geen invloed op de planregels en verbeelding.

⁶ Participatieverslag Dam 7 Westerland, juni 2025

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heet de gemeente Hollands Kroon automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken.

7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TPOD), waardoor het nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan.

De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

7.3 Toelichting op de regels

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

In dit hoofdstuk zijn de begrippen opgenomen die relevant zijn voor voorliggend TAM-omgevingsplan. De begrippen werken aanvullend op artikel 1.1 uit het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

In Artikel 2 zijn meet- en rekenbepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe bijvoorbeeld de bouwhoogte of de goothoogte moet worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Verantwoording van de regels

Binnen dit hoofdstuk zijn de toegelaten functies opgenomen.

- **Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 3)**

Voor het gehele plangebied geldt de functie 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Op deze gronden is verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van maximaal 40 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen en 15 recreatieverblijven. In de bestemmingsomschrijving is verder vastgelegd dat beheervoorzieningen en sanitaire voorzieningen, als ook aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel mogelijk is. De recreatieve functie staat ten behoeve van de bestemming ook sport- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water. Bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – kernzone waterkering'. Daarnaast geldt dat de nieuwe bebouwing in totaal niet meer mag bedragen dan 500 m².

- **Waarde – Archeologie 3 (artikel 4)**

De voor deze functie aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen functies bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de ondergrond. Deze functie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige functies.

- **Waterstaat - Waterkering (artikel 5)**

De voor deze functie aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen functies bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Deze functie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige functies.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 6 is aangegeven hoe het voorliggende TAM-omgevingsplan moet worden gelezen en hoe het zich verhoudt tot het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

Op grond van de antidubbelregel (artikel 7) is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 8 maakt duidelijk dat alleen de bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de regels.

Artikel 9 geeft aan voor welke gevallen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een binnenplanse omgevingsvergunning mag verlenen.

In artikel 10 zijn meerdere dynamische beleidsverwijzingen opgenomen waaronder die voor parkeren. Bij verlening van een omgevingsvergunning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

In dit hoofdstuk is opgenomen dat de legale bebouwing en legaal gebruik binnen het plangebied dat in strijd is met het TAM-omgevingsplan, mag worden voortgezet.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op deze regels, tenzij in artikel 1 daarvan is afgeweken met onderstaande 'van toepassing verklaren aanvullende begrippen'.

Voor de toepassing van deze regels gelden de volgende begrippen:

1.1 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 wijzigingsbesluit:

het besluit vevat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1911.TAMDam7WstrInd-va01

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijf

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt, verhandeld en opgeslagen, danwel diensten worden verleend.

1.7 bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de verblijfsrecreatieven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt, doordat daar permanent wisselende recreatieve (overnachtings)verblijfsmogelijkheden geboden worden.

1.8 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

1.9 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.10 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.11 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.14 dagrecreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.15 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.16 dakoverstek

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmaken van het gebouw is aan te merken;

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 druiplijn

de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 kampeermiddel

mobiel kampeermiddel, waaronder wordt verstaan een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan en elk ander kampeermiddel dat verplaatsbaar is;

1.21 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.22 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.23 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.24 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.25 recreatieverblijf

een gebouw of deel van een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.26 verblijfsrecreatie

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2. de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3. de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde worden buiten beschouwing gelaten: ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten

Artikel 3 Recreatie - Verblifsrecreatie

3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Recreatie - Verblifsrecreatie.

3.2 Functieomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. verblifsrecreatie in de vorm van een bedrijfsmatig geëxploiteerde camping waarbij:
 1. ten hoogste 40 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
 2. ten hoogste 15 recreatieverblijven zijn toegestaan;
- b. dagrecreatie;
- c. ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- d. beheers- en sanitaire voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. verkeers- en verblifsvoorzieningen;
- i. water.

3.3 Bouwactiviteiten

Bouwen is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – kernzone waterkering'.

3.3.1 Recreatieverblijven en beheers- en sanitaire voorzieningen

Het is toegestaan om recreatieverblijven en beheers- en sanitaire voorzieningen te bouwen, waarbij:

- a. de totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing niet meer bedraagt dan 500 m²;
- b. het aantal recreatieverblijven maximaal 15 bedraagt;
- c. de maximale oppervlakte per gebouw 70 m² bedraagt;
- d. de maximale bouwhoogte van recreatieverblijven 6 m bedraagt;
- e. de maximale goothoogte van beheers- en sanitaire voorzieningen 3 m bedraagt;
- f. de maximale bouwhoogte van beheers- en sanitaire voorzieningen 6 m bedraagt.

3.3.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het is toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen, waarbij:

- a. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3'.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die in-gevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

4.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten, tevens de functie voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

4.3 Bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

4.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits het bouwplannen betreft:

- a. die betrekking hebben op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- b. waarbij de som van het oppervlakte van de te funderen bouwvlakken plus alle overige bodemroerende werkzaamheden (incl. heien) niet groter is dan 2.500 m² en waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 40 cm -Mv;
- c. die plaatsvinden ter plaatse van een bestaande spoorweg die zich boven het oorspronkelijke maaiveld bevindt. Hier geldt dat de verplichting in lid 4.3.2 sub a pas van toepassing is bij werkzaamheden die het oorspronkelijk maaiveld verstoren, waarbij ook de regels zoals opgenomen in lid 4.3.3 van toepassing zijn.

4.3.2 Vergunningplicht

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend mits archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarbij is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 4.3.3 Beoordelingsregels
- b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals bedoeld in sub a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld is lid 4.3.3 sub b, is lid 4.3.1 niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid 4.3.3 blijft overeenkomstig van toepassing.

4.3.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet.

- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

4.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van dit wijzigingsbesluit;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 10.000 m²;
- b. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 4.4.3 Beoordelingsregels

4.4.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning voor de in lid 4.4.2 opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden wordt verleend indien een archeologisch onderzoek wordt overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b wordt een deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat – Waterkering'.

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel vóór de overige regels die in-gevolge andere artikelen opgenomen in deze regels van toepassing zijn.

5.2 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten, tevens de functie voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering.

5.3 Bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

5.3.1 Toegestaan

Het is toegestaan om op de gronden ten behoeve van de onder 5.2 genoemde functie bouwactiviteiten uit te voeren, mits het bouwplannen betreft:

- a. die betrekking hebben op bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. die betrekking hebben op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3.2 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende functies, mits:

- a. de belangen van de waterkering niet worden geschaad;
- b. vooraf advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

5.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Toegestaan

Het is toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van dit wijzigingsbesluit;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.2 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het toegestaan de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van beplanting;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 5.4.3 Beoordelingsregels

5.4.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als door de uitvoering van de in 5.4.2 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie in onevenredige mate kan worden aangetast.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.2 wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

6.1 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Camping Terra Incognito en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

6.2 Leeswijzer TAM-regels en Omgevingsplan Hollands Kroon

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22e gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22e gelezen worden.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Toepassingsbereik bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Camping Terra Incognito zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 9 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten

9.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag toe dat:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- d. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.2 Beoordelingsregels.

9.2 Beoordelingsregels

De in lid 9.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 10 Dynamische beleidsverwijzingen

10.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

10.2 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
- d. onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

10.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 10.1 niet in stand wordt gelaten.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.