

GEBIEDSVISIE SINT MAARTENSZEE



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Zijpe
Projectleiding gemeente : Marjolein Delis
Ambtelijke bijdrage: Jan Paasman
Verantwoordelijke wethouder: Piet Marees

Projectteam:

Projectleiding

Miranda Reitsma, Reitsma Stedebouw

Ontwerp en onderzoek

Laura de Bonth en Dirk Verhagen, Urban Synergy

Mirjam Koevoet, 1:1 stadslandschappen

Onderzoek recreatie

Martin Goossens, Alterra

Tekeningen en collages

Sylke Koumans, Urban Synergy

Bärbel Böhling, 1:1 stadslandschappen

Geïnterviewden:

Dhr. TH. Bruin, camping AanNoordzee

Dhr. P. Bekker, camping St. Maartenszee

Dhr. F. Morsch, Stichting Toerisme St. Maartenszee

Dhr. K. de Wit, duincamping de Lepelaar

Dhr. P. Houdewind, Stichting Toerisme St. Maartenszee

Dhr. C. de Graaf, LTO/Fluwel

Fam. Van der Salm, bollenkwekers

Dhr. B. Cozijnsen en mevr. A. Stam, Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord

Dhr. J. Noot, Kamer van Koophandel

Deelnemers workshops:

Dhr. en Mevr. Bruin, camping AanNoordzee

Dhr. S. Bruin, camping AanNoordzee

Dhr. P. Bekker, camping St. Maartenszee

Dhr. F. Morsch, Stichting Toerisme St. Maartenszee

Dhr. K. de Wit, duincamping de Lepelaar

Dhr. P. Houdewind, Stichting Toerisme St. Maartenszee

Dhr. C. de Graaf, LTO/Fluwel

Dhr. J. Wijn, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Dhr. M. Goossen, Alterra

Dhr. D. McGarry, GCO hoofd PR

Dhr. M. Vos, Provincie Noord-Holland

Dhr. J.P. Neuteboom, Provincie Noord-Holland

Dhr. F. Erinkveld, Staatsbosbeheer

Dhr. M. Haas, Natuurmonumenten

Dhr. B. Cozijnsen, Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord

Reitsma Stedebouw
visie en strategie



1:1

één op één, stadslandschappen

urban
synergy

september 2012

GEBIEDSVISIE SINT MAARTENSZEE

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	6
1.1 aanleiding van gebiedsvisie	7
1.2 doel van de gebiedsvisie	7
1.3 werkwijze en procedure	8
1.4 samenvatting	9
2 CONTEXT EN KADERS	12
2.1 bestaand beleid	13
2.2 algemene trends	22
2.3 lokaal aanbod en dynamiek in Zijpe	23
3 RUIMTELIJKE ANALYSE	26
3.1 historische opbouw van de Zijpepolder	27
3.2 de landschappelijke structuur van het plangebied	29
3.3 beleving en waardering van het landschap	33
3.4 de aantrekkelijkheid van het landschap rond Sint Maartenszee	35
3.5 bezienswaardigheden, voorzieningen en routing	35
3.6 analyse bestaande parken	43
4 IDENTITEIT	48
4.1 typering Sint Maartenszee	49
4.2 identiteit andere badplaatsen in relatie tot Sint Maartenszee	51
4.3 imago	52
4.4 profiel: duurzaamheid	53
5 GEBIEDSVISIE	54
5.1 de filosofie achter de visie	55
5.2 hartlijn	55
5.3 duinmilieu, natte natuur en nollen	56
5.4 nieuwe plantages	57
5.5 routing en verbinding	57
5.6 plankaart gebiedsvisie	57
6 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	
EN BEELDKWALITEIT	60
6.1 strategie voor herstructurering en uitbreiding	61
6.2 de Belkmerweg - nieuwe plantages	63
6.3 de Westerduinweg - natte nollen natuur	67
6.4 Westerduinweg - duinmilieu	71
6.5 knooppunt Sint Maartenszee	73
LITERATUURLIJST	74
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Conclusies uit interviews	77
Bijlage 2: De aantrekkelijkheid van het landschap van Sint Maartenszee.	77
Bijlage 3: Toetsingskader (uit Beleidsnota Verblijfsrecreatie Gemeente Zijpe, 26 mei 2009)	79

1. INLEIDING

1.1 aanleiding van de gebiedsvisie

Het college van de gemeente Zijpe heeft op basis van het Coalitieprogramma 2010-2014 besloten om voor Sint Maartenszee een gebiedsvisie op te laten stellen. De economische en ruimtelijke ontwikkeling van Sint Maartenszee is een belangrijke speerpunt voor de gemeente.

In Sint Maartenszee spelen tal van ontwikkelingen, met name in de recreatieve sfeer. Binnen de gemeente Zijpe is een ruim aanbod aan verblijfsrecreatie-accommodatie aanwezig. De nadruk ligt daarbij op kampeerplaatsen, campings en huisjes/bungalowparken. Het aanbod is overwegend kleinschalig van aard. Er is relatief veel verouderd aanbod, waardoor de kwaliteit van de accommodaties wat achterblijft terwijl de bezoekers steeds hogere eisen stellen. Dit vergroot de kans op illegale bewoning van de recreatieparken. Zijpe is weinig onderscheidend ten opzichte van de buurgemeenten of andere kustgemeenten in Nederland, terwijl de bezoekers steeds meer 'last minute' en op 'beleving' boeken. Dit verzwakt alles bij elkaar de concurrentiepositie. Om dit tijt te keren worden in de gebiedsvisie de mogelijkheid voor versterking van de bestaande parken en uitbreiding van de verblijfsrecreatie aangegeven in Sint Maartenszee .

Het 4ha-gebied is na jaren nog steeds niet geheel ontwikkeld en er zijn voor meerdere locaties initiatieven ingediend. Deze initiatieven zullen worden betrokken bij het opstellen van de visie.

1.2 doel van de gebiedsvisie

In de gebiedsvisie worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor Sint Maartenszee en het omringende landschap in hun onderlinge samenhang geschetst. Het sluit aan op de concept-structuurvisie voor de kern Petten en benoemt de raakvlakken met de toekomstige plannen voor de Ontwikkelingslocatie Petten (OLP). De gebiedsvisie plaatst de ontwikkelingen in een ruimer landschappelijk kader en geeft richting aan ontwikkelingen en bestaande initiatieven. Het bevat uitspraken over het beeldkwaliteitplan en geeft daarmee inspiratie voor de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. Het maken van de gebiedsvisie geeft de mogelijkheid om verschillende strategieën te ontwikkelen en te bespreken met diverse belanghebbenden en kan op deze manier maatschappelijk draagvlak creëren.

Het plangebied behelst het poldergebied tussen Westerduinweg (N502), het terrein van camping De Lepelaar en de Rijksweg (N9)/Noordhollandsch Kanaal en de ingang van het ECN-terrein.

In de visie worden conform de bestuursopdracht uitspraken gedaan over:

- de ontwikkelingsrichting van verblijfsrecreatie
- mogelijkheid voor 'slecht weer' voorzieningen
- positie van de Westerduinweg
- de reeds ingediende initiatieven (Camping Sint Maartenszee, AanNoordzee, De Lepelaar) worden beoordeeld aan de hand van de vastgestelde visie.

1.3 werkwijze en procedure

Om de gebiedsvisie op te stellen is een interviewronde gehouden met de ondernemers die concrete plannen hebben ingediend bij de gemeente. Daarnaast is met de Stichting Toerisme Sint Maartenszee gesproken en met twee betrokken agrarische bedrijven uit het gebied. In een tweetal workshops zijn de uitkomsten van de interviews aan hen teruggekoppeld en is oriënterend gesproken over de toekomst van het gebied. In een derde workshop zijn stakeholders uit de omgeving erbij betrokken en medewerkers van het waterschap, de kamer van Koophandel, het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord en de provincie. Daar zijn de ideeën over een nieuw profiel en imago verkend en is gevraagd naar mogelijke betrokkenheid van de stakeholders bij de ontwikkeling van het gebied. Dit is verwerkt in de concept-gebiedsvisie.

Na een periode van tervisielegging zal de concept-gebiedsvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld. De visie heeft een looptijd van 10 jaar. Na vaststelling van de gebiedsvisie zal een beslissing over de reeds ingediende initiatieven worden genomen.

De gebiedsvisie dient als onderlegger voor aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De gebiedsvisie is voorzien van een paragraaf met ruimtelijke randvoorwaarden en de na te streven beeldkwaliteit. Na vaststelling van de gebiedsvisie, bij de concrete uitwerking van de verschillende (herstructurerings)plannen kan deze paragraaf verder uitgewerkt worden in de vorm van een beeldkwaliteitplan en gekoppeld worden aan de bestemmingsplanwijziging.

De gemeente hanteert bij aanvragen van ondernemers het Toetsingskader uit de Beleidsnota Verblijfsrecreatie Gemeente Zijpe. Indien nieuwe ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied plaatsvinden, zal de aanvrager - vooruitlopend op een bestemmingsplanwijziging - ontheffing moeten aanvragen op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie die behoort bij de Structuurvisie Noord Holland 2040 – 'kwaliteit door veelzijdigheid'. In de structuurvisie van de Provincie staat aangegeven dat er met name ingezet dient te worden op herstructurering van het bestaande, veelal verouderde, aanbod. Wanneer ondernemers of verenigingen van eigenaren van parken zich organiseren (bijvoorbeeld door parkmanagement) waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande parken, sluit dat aan bij de doelstelling van de Provincie.

1.4 samenvatting

trends

In Noord-Holland Noord aan de Noordzeekust houden campings en bungalowparken redelijk stand. Veel bestaande parken willen of moeten uitbreiden. Doordat de meeste parken in de binnenduinrand liggen, in bollenconcentratiegebied aan of in Natura 2000 gebied is uitbreiding en innovatie lastig te realiseren. Innovatie op dezelfde hectares betekent bijna altijd minder verblijfseenheden, terwijl de kosten eerder stijgen dan dalen. Voor een gezonde ontwikkeling is letterlijk ruimte nodig.

Algemeen kan gesteld worden dat de markt van het traditionele toeristisch kamperen sinds enige jaren daalt, al wordt het gat opgevuld door nieuwe accommodatievormen. Tevens is er een overaanbod. Daardoor staat de prijs onder druk, mede omdat de markt steeds meer door de consument wordt bepaald en de toegankelijkheid van het aanbod door internet enorm is vergroot. Bij de bestaande recreatieparken is sprake van veroudering van het bezit.

dynamiek in Sint Maartenszee

De afgelopen jaren zijn er verschillende plannen ingediend voor uitbreiding van de recreatieparken in Sint Maartenszee. Wanneer we de plannen van de ondernemers in Sint Maartenszee afzetten tegen de veranderingen in de gemeente Zijpe, waaronder de veranderingen zoals beschreven in de concept-structuurvisie Petten, dan neemt het aantal eenheden toe met ca. 250. Dat is 11% van het totaal aan verblijfseenheden. De grootste toename zit in de 'light weight' eenheden, waar trekkershutten, beachlodges, strandhuisjes en duinhutten onder vallen. Dit past binnen de landelijke trend en vraag naar nieuwe accommodatievormen. Het aanbod in Sint Maartenszee wordt daarmee diverser dan in de omliggende kernen.

relatie met beleid

St. Maartenszee is in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 gelabeld als plaats waar de identiteit als kustplaats versterkt moet worden. Het gebied direct rondom de recreatieparken is bestemd voor grootschalige bollenteelt. Het ligt tegenover Natura 2000 gebied.

In de nota Economische Zaken Gemeente Zijpe worden toerisme en recreatie (samen met de agrarische sector en energie) als speerpunt genoemd. In de Beleidsnota Verblijfsrecreatie van Zijpe wordt daarom ingezet op groei, kwaliteitsverbetering en op een eigen gezicht. In de nota Veelkleurig Landschap van de gemeente Zijpe wordt ingezet op versterking van landschap, water en natuur om het gebied toeristisch aantrekkelijker te maken.

De provincie ziet er op toe dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen, het zogenaamde landschaps-DNA. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Het zal duidelijk zijn dat er een spanning zit tussen al deze verschillende beleidsdoelstellingen. De concept-gebiedsvisie legt keuzes daarin voor. De uitgebreide beschrijving van de landschappelijke kwaliteiten die in de concept-gebiedsvisie is opgenomen reikt daar handvatten voor aan.

Identiteit, imago en profiel

De kracht van de identiteit van Sint Maartenszee zit in zijn eenvoud – rust, ruimte, strand en schone lucht. Toch is dat steeds minder onderscheidend ten opzichte van de badplaatsen in de omgeving. Sint Maartenszee is geen dorp. Het is een gebied waar je tijdelijk verblijft, samengesteld uit een aantal enclaves, recreatieparken, die van de weg zijn afgekeerd. Het heeft dan ook geen dorpscentrum, er is niets wat de parken onderling verbindt. Het totale aanbod aan activiteiten lijkt vrij groot, echter, dit aanbod is zeer seizoensgebonden. Weekendverhuur is eventueel wel mogelijk, maar het organiseren van activiteiten is niet rendabel het hele jaar door.

Omdat de trend is dat gasten kritischer worden en op zoek zijn naar beleving of thema's, is het de vraag of de huidige identiteit van het gebied, als bundeling van individuele enclaves, dat voldoende biedt. Omliggende badplaatsen maken optimaal gebruik van de aangrenzende natuur door een goede toegankelijkheid. Het fietsnetwerk in Sint Maartenszee en omgeving is erg uitgebreid, maar de wandelroutes lopen op dit moment alleen van de parken naar zee. Door het gebrek aan wandelpaden door de polder zijn er bovendien weinig mogelijkheden om rondjes te lopen. De slechte toegankelijkheid van duinen, polder en natuurgebieden vanuit Sint Maartenszee is een zwak punt.

Bovendien draagt de Onderzoekslocatie Petten met zijn huidige uitstraling bij aan een slecht imago. Er ligt dus een opgave om het imago te verbeteren. Profilerend rond duurzaamheid lijkt hier kansrijk, omdat er ter plekke veel kennis is bij partijen als de ECN, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. Voorwaarde hiervoor is dat de recreatie-ondernemers en bovengenoemde partijen zich hierin herkennen en er samen de schouders onder zetten. De kracht zit in het gebied zelf!

strategie voor de concept-gebiedsvisie

Sint Maartenszee kenmerkt zich ook in de toekomst door rust en ruimte op de parken. Er vindt geen grootschalige uitbreiding plaats. Rust en ruimte wordt ook bereikt door voorzieningen buiten de parken te concentreren, aan de recreatie-as die de Zeeweg vanouds al vormt. Als de voorzieningen namelijk over de parken worden verspreid versterkt dit het gemis aan een herkenbaar gezicht voor Sint Maartenszee. Grootschalige voorzieningen krijgen daarom een plaats bij de kruising Westerduinweg en

Zeeweg, bereikbaar voor bewoners, dagrecreanten en seizoenstoeristen. Kleinschalige voorzieningen vinden hun plek aan de kruising van de Zeeweg met de Belkmerweg. Een fijnmazig, recreatief netwerk van wandel-en fietsroutes verbindt de parken met de voorzieningen, de polder, de duinen en het strand.

Er wordt sterk ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande parken. Uitbreiding van het recreatieaanbod dient alleen om herstructurering en diversiteit in het aanbod mogelijk te maken. De bollenteelt en graslanden blijven in de polder dominant aanwezig, de natuur wordt, waar mogelijk, versterkt. Om die kwaliteitsslag mogelijk te maken wordt aansluiting gezocht bij de historisch gegroeide, landschappelijke structuren en wordt zowel voor herstructurering als voor uitbreiding, ingezet op drie ruimtelijke randvoorwaarden:

- De eerste is vergroting van de uitstraling van de parken als geheel door ze in te passen in een nieuw landschappelijk raamwerk dat de huidige landschappelijke kwaliteit versterkt. Door het raamwerk zullen de parken meer een eenheid in het landschap gaan vormen in plaats van een optelsom van versnipperde terreinen. Het ene speelt in op versterking van het binnenduintrandmilieu door een natte nollen natuur te realiseren. Het andere speelt in op versterking van de 'plantagelijn' langs de Belkmerweg. Beide nieuwe milieus worden gescheiden door het 'doorzicht' aan de Zeeweg.
- Het tweede punt waarop ingezet wordt, is om openbare routes door of in de randen van de parken door te trekken en te verknopen met het (toekomstige) netwerk aan routes en ommetjes in de polder en naar het strand. De recreatieparken worden van verschillende kanten beter bereikbaar; de enclavewerking en onoverzichtelijkheid worden verminderd.
- Het derde en laatste punt is om bij herstructurering op termijn de dichtheid van de bestaande parken te verlagen. Door terug te gaan naar een gemiddeld aantal van 15-20 huisjes per hectare wordt een betere kwaliteit op de terreinen bereikt die meer tegemoet komt aan de huidige behoefte van de recreanten.

In de visie worden daartoe de ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



2. CONTEXT EN KADERS

2.1 bestaand beleid

Europees beleid

Natura 2000

Het gebied van het Zwanenwater en de Pettemerduinen valt onder de Natura 2000 regeling. In deze Europese regeling wordt de biodiversiteit van de natuur op het grondgebied van de Europese lidstaten behouden en veiliggesteld door middel van het aanwijzen van beschermde natuurgebieden (Natura 2000- gebieden). In het plangebied wordt een onderscheid gemaakt tussen habitatrichtlijn voor het gehele gebied en vogelrichtlijnen voor het noordelijke gebied. Hier broedt de Lepelaar.

Het Zwanenwater en de Pettemerduinen behoren tot de best behouden vastelandsduinen van Nederland. Het gebied bestaat uit twee parallel aan de kust liggende duinenrijen met daartussen gevarieerde vochtige duinvalleien en twee grote duinmeren. De duinen zijn relatief kalkarm, maar door secundaire verstuiving en de invloed van kalkrijk grondwater zijn belangwekkende gradiënten aanwezig. Een verschil met de meeste andere vastelandsduinen is dat het Zwanenwater nooit is gebruikt voor waterwinning. Mede hierdoor zijn de valleibegroeiingen uitzonderlijk goed ontwikkeld. Op enkele plekken hebben de struwelen in de duinvalleien zich inmiddels ontwikkeld tot moerasbos.

De Onderzoekslocatie Petten en Petten zelf vallen buiten het Natura 2000 gebied.

Provinciaal beleid

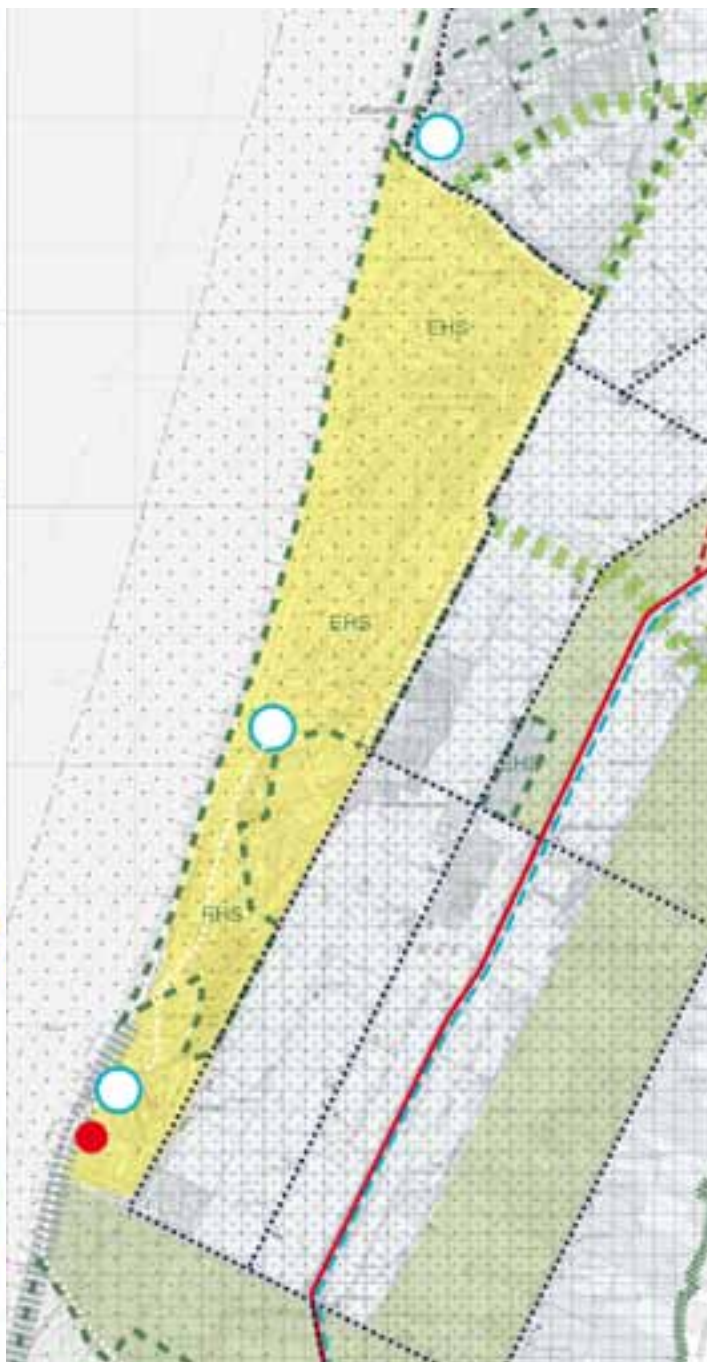
Structuurvisie Noord-Holland 2040 - kwaliteit door veelzijdigheid (juni 2010)

Inzet van het landbouwbeleid is om een vitale en duurzame agrarische sector te behouden. De boeren worden gezien als de beheerders van het landschap. De Zijpe- en Hazepolder zijn in de structuurvisie aangewezen als bollenconcentratiegebied. Het gebied kenmerkt zich door de grootschalige landbouw. Vanuit de Structuurvisie zijn percelen van 2 hectare toegestaan. Er is voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie in een de Zijpe- en Hazepolder. Het gebied is als zoekgebied voor opwekken van duurzame energie aangegeven.

St. Maartenszee is als kustdorp in de structuurvisie gelabeld. Het is geen recreatieknooppunt als Petten. Belangrijk is de dooradering met fietsroutes en een goed openbaar vervoersnetwerk naar recreatieve landschappen. Voor de kustversterking ter hoogte van St. Maartenszee is gekozen voor een zachte zandige oplossing met meerwaarde voor natuur.

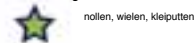


Leidraad landschap & cultuurhistorie
21 juni 2010 Provincie Noord-Holland



Structuurvisie Noord-Holland 2040
21 juni 2010 (1ste herziening 23 mei 2011)

aardkundige kernkwaliteit



nollen, wielen, kleiputten

landschaps DNA

structuurlijnen aandijkingenlandschap - wegen

structuurlijnen aandijkingenlandschap - vaarten

2-zijdige visueel-ruimtelijke begrenzing van gebied met grote openheid, grote mate van openheid

dorps DNA

voor Zijpepolder typerende kruisdorpen

Groote Sloot met karakteristieke stolpboerderijen en erfbeplanting

duinlandschap

aandijkingenlandschap

Westfriese Omringdijk

hoofdlijnen

zoeklocatie grootschalige windenergie

historische cultuurlijn van bovenlokaal belang Westfriese Omringdijk

behoud en versterking bestaande regionale wegnnet

extra schakel regionale wegnnet

grootschalige landbouw: bollencconcentratiegebied-ruimte voor permanente bollenteelt

identiteit kustplaatsen versterken

Hondsbosse en Pettemer Zeewering veiligheidsopgave in samenhang met natuur- en recreatieontwikkeling

productielandschap- aandijkingenlandschap- ontwikkelen op basis landschap/landschapsDNA en dorpsypen (Leidraad landschap en cultuurhistorie)

jong duinlandschap: prioriteit voor veiligheid in samenhang met natuur- en recreatieontwikkeling

natuur

Natura 2000 gebied

EHS

weidevogelleefgebied (in productielandschap)

ecologische verbinding

recreatie

recreatieknooppunt versterken

fietsroute

wandelroute

vaarroute

In het rapport Landbouwperspectieven in Noord-Holland tot 2040; Bouwstenen voor de structuurvisie van de provincie (2009) wordt opgemerkt dat het denkbaar is dat het Noordelijk Zandgebied in de toekomst te maken krijgt met toenemende verzilting - iets waar bollen zeer gevoelig voor zijn (Martens, 2007). Als dat scenario zich voordoet zal een keuze moeten worden gemaakt tussen het (vermoedelijk zeer kostbare) tegenhouden van de verzilting of het opgeven van de bollenteelt en het hergebruik van de grond voor zilte gewassen.

Het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid van de Provincie Noord-Holland is behoud en ontwikkeling van de Noord-Hollandse cultuurlandschappen. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie ziet er op toe dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Binnen het bebouwd gebied is het dorps-DNA leidend in het beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (juni 2010)

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie zijn de kwaliteiten van het landschap vastgelegd in de kernkwaliteit, landschaps-DNA en dorps-DNA. Alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt te hanteren.

De kernkwaliteit van het landschap in de Zijpe- en Hazepolder bestaat uit de nog aanwezige nollen (duintjes).

Het landschaps-DNA beschrijft voor het landschap van de aandijkingen een geometrische opzet. Er is een verschil tussen de lengtelijnen en dwarslijnen. Binnen de lengtelijnen is de Groote Sloot van groot belang. Hier bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle stolpen. De open ruimten in het aandijkingenlandschap van de Zijpe- en Hazepolder zijn bijzonder waardevol. De ruimten zijn aan twee zijden (de lange zijden) ruimtelijk begrensd. De ruimtes zijn langwerpig en hebben een noord-zuid richting. De nog aanwezige nollen (duintjes) hebben een aardkundige kwaliteit.

De beschrijving van het dorps-DNA richt zich op de vaartdorpen in het aandijkingenlandschap. De dorpen zijn beschreven als kruisdorpen, ontstaan op kruispunten tussen vaarwegen en landwegen. Er worden vijf lijnen benoemd. Iedere lijn heeft een eigen kleur.

De kleur is afhankelijk van de ontstaanswijze, de ondergrond en het landschap. De dwarswegen zijn volgens de Leidraad niet bebouwd. Ter hoogte van de kruisingen is de dichtheid van de bebouwing het grootst. Naar de randen van de bebouwde kom neemt de dichtheid af.

De beplanting in het gebied bestaat vooral uit erfbeplanting en tuinen (vooral langs de Groote Sloot). Soms is een wegbeplanting langs de weg of vaart toegevoegd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening bij de Structuurvisie Noord-Holland

Wanneer een ondernemer een recreatiepark wil uitbreiden buiten bebouwd gebied, dient bij de provincie ontheffing aangevraagd te worden van de provinciale verordening. De ondernemer dient nut en noodzaak aan te tonen van uitbreiding. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing moet voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Provincie Noord-Holland en haar Adviescommissie Ruimtelijke Ordening toetsen plannen van ondernemers. Op dit moment wordt er een checklist opgesteld, waarbij aanvragers eenvoudiger kunnen zien of men in aanmerking komt of niet. Voorstellen worden o.a. bekeken op trends die spelen in de recreatieve sector, zoals de vraag naar aanvullende voorzieningen (goed sanitair, restaurant op eigen terrein). Daarnaast wordt onderzocht wat nut en noodzaak is per gemeente voor uitbreiding. De Provincie staat gereserveerd tegenover uitbreiding, vanwege de vele uitbreidingen de laatste jaren en de veranderende vraag naar recreatieve parken. In de structuurvisie van de Provincie staat aangegeven dat er met name ingezet dient te worden op herstructurering van het bestaande, veelal verouderde, aanbod. Wanneer ondernemers/verenigingen van eigenaren van parken zich organiseren (parkmanagement) waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande parken, dan is er een grotere kans op medewerking vanuit de Provincie. (p.m. de Provincie werkt op dit moment aan een verandering van de procedure: het systeem van ontheffing wordt een systeem van advisering. De inhoudelijk toetsing blijft in stand.)

Gemeentelijk beleid

Veelkleurig Landschap (2009)

Het Veelkleurig Landschap is een beleidsvisie voor het landschap in de gemeente Zijpe waarin wordt gestreefd naar een duurzame landschapsontwikkeling. Een duurzame landschapsontwikkeling heeft de belangen van alle partijen zorgvuldig afgewogen, wat leidt tot een aantrekkelijk, economisch vitaal en leefbaar landschap. Veelkleurig Landschap is een actualisatie van het Groenbeleidsplan uit 1992 en is een uitwerking van de Landschapsvisie Noordelijke Zandgebied&Kustzone (uit 2007). De Landschapsvisie gemeente Zijpe is in december 2009 vastgesteld door de Raad.



Voor het plangebied St. Maartenszee zijn vooral de volgende uitgangspunten in het rapport van belang:

Landbouw:

- Beperken van het oppervlakteverlies van landbouwgronden.
- Inzet op behoud van de aanwezige graslanden (binnen het kader van het Bestemmingsplan)

Landschap en recreatie:

- Een aantrekkelijk landschap vergroot de concurrentiekracht van de recreatieterreinen en het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.
- Behoud van openheid van het landschap
- Groenstructuur in het landschap wordt gevormd door de groensingels rond dorpen, recreatieterreinen, de (Korte) Ruigeweg en de erfbeplanting rond boerderijen.
- Zoveel mogelijk het contrast tussen de met groen omzoomde dorpen en de open polder versterken.
- Voldoende recreatieuitloopgebied in de binnenduinrand ontwikkelen
- Recreatieve routes ('ommetjes') realiseren met behulp van medewerking grondeigenaren en met meeliften met andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuur en water

- Koppelen van natuurwaarden en de wateropgave. Natuurontwikkeling laten meeliften met andere landschappelijke ingrepen/ontwikkelingen.
- Recreatief medegebruik van natuur binnen de randvoorwaarden van de bescherming van de natuurwaarden.
- Bij alle ontwikkelingen natuurwaarden meenemen in de planvorming.
- Verdroging van het duingebied tegengaan; het schone duinkwelwater scheiden van landbouwwater.
- Ecologisch verbinden van de duinen
- Realiseren ecologische verbinding Zwanenwater- Amstelmeer, dit is vooral belangrijk voor het ontwikkelen van een landschappelijke recreatieve route met meeliften van de natuur.
- Voorzieningen voor 'Bollenvogels' stimuleren (graslanden, ruigtes, akkerranden, ruige oevers).

Het streefbeeld landschap voor de polders NS/duinen Zwanenwater en de omgeving Petten is in grote lijnen als volgt:

St. Maartenszee en Petten zijn in de Integrale Ruimtelijke Visie(1998) aangegeven als recreatieontwikkelingsgebied. Om het kwetsbare duingebied te ontlasten is het streefbeeld om een landschappelijke zone van 250 meter breed te ontwikkelen aan de binnenduinrand. In deze zone wordt natuur samen met recreatief uitloopgebied ontwikkeld. Het is mogelijk om de waterstanden in dit deel van de polder te verhogen om de uitdroging van het duingebied verder tegen te gaan.



Veelkleurig landschap, 8 december 2008 gemeente Zijpe

streefbeeld natuur

-  strook van 30 meter met hoger waterpeil tegen verdroging duinen
-  gewenste recreatieve en landschappelijke waardevolle doorsteek Zwanenwater/Westfriese Omringdijk (PEHS vervalt)
-  behoud en versterking bestaande duinreel; geen contact met waterberging
-  zoeklocatie extra waterberging
-  waterberging mogelijk in combinatie met recreatieve landschappelijke voorziening
-  waterberging combineren met recreatieve doorsteeken
-  onderzoek naar nieuwe gewenste verbinding duinreel-Wildrijk
-  gewenste uitbreiding Wildrijk in combinatie met waterbergingsopgave
-  schietterrein opheffen
-  rust handhaven niet openstellen voor recreatie
-  voorzieningen/landschappen bollenvogels stimuleren (overhoeken gras, ruigtes, akkerranden en ruige oevers met niet

streefbeeld recreatie

-  gewenste aan te leggen recreatieve route
-  route langs binnenduinrand recreatief versterken

streefbeeld landschap

-  landschappelijke ontwikkeling binnenduinrand (tot 250 m breed als multifunctionele landschappelijke groene zone en recreatief uitlooptgebied)
-  ontwikkeling van een binnenduinrand van 125 m tot multifunctionele landschappelijke groene zone
-  vasthouden recreatieontwikkeling ten zuiden van de Zeeweg (p.55 hoofdrapport)
-  behoud bollenconcentratiegebied
-  behoud en ontwikkeling erfplanting
-  beter landschappelijk inpassen Westerduinweg (toevoegen struweel)
-  tegengaan lichthinder en zichtbaarheid nieuwbouw OLP tegengaan, overige bebouwing in de duinen landschappelijk inpassen
-  behouden / toevoegen laanbeplanting
-  waar mogelijk versterken/verbreden laan- en bosstructuur Ruige Weg
-  zichtrelatie

Structuurvisie Petten, 14 december 2011 gemeente Zijpe

-  nieuw duinlandschap
-  nieuw strand voor Petten
-  nieuwe verbindingen met de kust
-  badhotel
-  nieuwe strandpaviljoens
-  versterken Brink
-  verbinden groenstructuur
-  duinmeer

Gemeentelijk beleid

Er is een wateropgave ten noorden van de Zeeweg. Uitgegaan wordt van behoud en versterking van de erfbepplanting en groene randen rond de recreatieterreinen. De Zeeweg mag beplant worden waar bebouwing langs de weg is gelegen. De Belkmerweg mag geen laanbepplanting krijgen. Er moeten meer recreatieve 'ommetjes' gerealiseerd worden. Er moet een oplossing komen voor het parkeren in het profiel van de Westerduinweg. De Westerduinweg moet ten noorden en ten zuiden van de Zeeweg een landschappelijke inpassing krijgen om de route aantrekkelijker te maken. De zichtbaarheid van de Onderzoekslocatie Petten vanuit de duinen moet verzacht worden.

Bij de landschappelijke inpassing van plannen is de compensatieregeling van belang. Hierbij is de zgn. 1:1 regeling (1 hectare uitbreiding verblijfsrecreatie betekent 1 hectare natuurontwikkeling/compensatie) het uitgangspunt. De compensatie dient buiten het terrein plaats te vinden of in aansluiting op het verblijfsrecreatieve deel. Het moet openbaar toegankelijk zijn. Het recreatieve groen op het terrein telt niet mee.

Beleidsnota verblijfsrecreatie Gemeente Zijpe met Toestingskader (2009)

In de nota wordt het ambitieniveau van toekomstige ontwikkelingen als volgt geformuleerd:

Inzetten op groei, op kwaliteitsverbetering en op een eigen gezicht. Dit moet gerealiseerd worden door:

- ruimte voor kwaliteitsverbetering en modernisering van het aanbod
- voorkeur voor ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven t.b.v. kwaliteitsverbetering, vanwege de bestaande infrastructuur en voorzieningen.
- ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en bedrijven, zoals groepsaccommodaties, voor zover dit leidt tot meer differentiatie in het aanbod
- seizoenverlenging en minder leegstand
- betere profilering van Zijpe
- samenwerken bevorderen, met regionale partijen zoals de Onderzoekslocatie Petten, de VVV, natuur- en landschapsorganisaties, de waterschappen, de agrarische sector, enzovoort.

Aan de nota is een Toetsingskader gekoppeld, waaraan initiatieven van ondernemers worden getoetst. Deze is als bijlage bij de gebiedsvisie opgenomen. Het gaat om primaire criteria en secundaire criteria. De primaire criteria richten zich op de locatie, kwaliteitsverbetering, aanboddiversiteit, seizoenverlenging, marktinzicht, toegevoegde waarde en een beleidstoets.

De secundaire criteria richten zich op de vraag of het gaat om een bestaand bedrijf of vernieuwing, de aard en omvang van het bedrijf, de eigendomssituatie en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Nota Economische Zaken Gemeente Zijpe (oktober 2010)

Het toerisme en recreatie is een belangrijk onderdeel van de economie van de gemeente Zijpe. In de Nota Economische Zaken uit 2010 wordt toerisme en recreatie (samen met de agrarische sector en energie) als speerpuntsector genoemd. De visie leunt voor een deel op de Nota Verblijfsrecreatie Zijpe uit 2008.

Voor de verblijfsrecreatie wordt vooral ingezet op de markt van de 55+'er. De omgeving wordt als een belangrijke keuzefactor genoemd. De kleinschaligheid en de natuur, rust en ruimte van het gebied is hierbij belangrijk. De recreatieterreinen kunnen een meerwaarde krijgen met luxe accommodaties met veel extra voorzieningen en een vooral duidelijk aanwezige internetverbinding. Er is een vraag naar leisure en wellness, evenals de beleveniseconomie. De gezinnen met kinderen zijn vooral op zoek naar voorzieningen en slechtweer accommodaties. Diversiteit in voorzieningen moet aansluiten bij de diversiteit van de recreatieve consument.

Dit alles betekent een voortdurende investering en innovatie van de ondernemer. Een uitbreiding van het aantal accommodaties is niet gewenst. Kwaliteit staat voorop.

De rol van de gemeente is hierbij hoofdzakelijk voorwaardenscheppend, denk bijvoorbeeld aan het bieden van (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande en eventuele nieuwe voorzieningen, de zorg voor een adequate infrastructuur, alsmede het wegnemen van onnodige beperkingen in de regelgeving.

Niet alleen de gemeente kan ondernemers helpen met een kwaliteitsverbetering van de recreatievoorzieningen. De ondernemers zelf kunnen meer samenwerken door gasten gebruik te laten maken van elkaars slechtweervoorzieningen. Hierbij is het ook belangrijk de blik naar buiten te hebben: toeristen in de gemeente kunnen/zullen gebruik maken van voorzieningen in de hele regio. Dus ook de verbinding met slecht weervoorzieningen elders in de Kop van Noord-Holland moet worden gemaakt. Voor de dagrecreatie wordt als probleem de hoge parkeerdruk op zonnige stranddagen genoemd. De gemeente zou enkele locaties kunnen aanwijzen die alleen op drukke stranddagen functioneren als parkeerplaats. Ook zou goede bewegwijzering naar de beschikbare parkeergelegenheden een oplossing kunnen bieden.

Voor de dagrecreatie is niet alleen het bezoek aan het strand van belang maar ook de verbinding met het achterland. Omdat de dagrecreatie vaak is gekoppeld aan een thema (natuurbeleving, educatie) pleit de nota voor het ontwikkelen van recreatieve routes die cultuurhistorische bezienswaardigheden met elkaar verbinden. Daarnaast moeten er horecagelegenheden langs de routes komen waar de inwendige mens zich kan versterken. Voor de verbinding met het achterland is het van belang dat de benodigde infrastructuur, met name de west-oostverbinding in de

Beleidsnota Verblijfsrecreatie
Gemeente Zijpe



gemeente op orde is. Een koppeling van verblijfsrecreatie en dagrecreatie behoort daarmee tot de mogelijkheden.

Overigens zijn de routes ook van belang voor de beleving van en verbinding met de in het gebied aanwezige natuurgebieden. Start- en eindpunt van deze routes kunnen liggen in één van de kernen of op zogenaamde recreatieve poorten. Een recreatieve poort is een locatie net buiten een toeristisch-recreatief gebied waar voorzieningen en faciliteiten voor recreanten geconcentreerd kunnen worden. Daarbij moet worden gedacht aan parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen, fietsverhuur, informatiezuilen, maar ook eventueel horeca.

Ten slotte wordt in de nota nog de Onderzoekslocatie Petten (OLP) genoemd als een unieke 'attractie' in de regio, het land en zelfs op internationaal vlak. Hier kan bijvoorbeeld een populair wetenschappelijk bezoekerscentrum (met congresfaciliteit) omtrent de thema's duurzame energie en de wetenschap rondom energie worden ontwikkeld. Dit spreekt bepaalde doelgroepen aan.

Samenwerking tussen de diverse sectoren wordt genoemd als belangrijk uitgangspunt voor het succes van een duurzame economische en recreatieve ontwikkeling. Zo wordt Bloeiend Zijpe genoemd als goed voorbeeld van samenwerking tussen de recreatiesector en de agrarische sector.

Bestemmingsplan Nota van Uitgangspunten Buitengebied Zijpe (2012)

Het hoofddoel van de actualisatie is het bieden van een adequate planologische regeling voor het buitengebied van de gemeente Zijpe, waarbij rekening wordt gehouden met het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente, Provincie en Rijk. Het uitgangspunt bij de actualisatie is het conserveren van de huidige planologische situatie.

Het buitengebied van de gemeente Zijpe kent een grote verscheidenheid aan functies en gebruik van percelen en bouwwerken. Deze functies zijn vaak nauw met elkaar verbonden en vormen de kernkwaliteiten van het buitengebied. De gemeente Zijpe benoemt de volgende kernkwaliteiten voor het landelijke gebied: landbouw, landschap & natuur en recreatie.

De kernkwaliteiten zijn benoemd met het doel de identiteit van het buitengebied te behouden en te versterken waar dat mogelijk is. Het bestemmingsplan zal daarom naast een goede planologische regeling voor de overige functies in het landelijk gebied, bijzondere aandacht besteden aan het behoud en versterken van de kernkwaliteiten.

Het bestemmingsplan behoudt echter hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de vier hectare in Sint Maartenszee, een mogelijk nieuwe onderzoeksreactor nabij Petten, of nieuwe recreatieparken geen onderdeel zijn van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dergelijke ontwikkelingen vragen om een specifieke planvormingsfase, met een eigen juridisch kader. Hiervoor worden te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

Randvoorwaarden 4 ha gebied (2012)

De raad heeft onlangs randvoorwaarden vastgesteld voor het zgn. 4 ha.gebied, aansluitend aan de winkels aan de zuidzijde van de Zeeweg bij de kruising met de Westerduinweg. Als uitgangspunt geldt: 'Voor Sint Maartenszee zou de bebouwing van de locatie 4 ha kunnen leiden tot de beoogde algemene kwaliteitsverbetering en verbreding van het aanbod. Voor deze locatie geldt daarbij nog dat het dorpscentrum zelf ook meer uitstraling kan krijgen en de verschillende voorzieningen aan de zuidkant van de Zeeweg meer samenhang, zowel ruimtelijk als functioneel.' Er zijn ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd en ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit, die in deze gebiedsvisie zijn meegenomen.

2.2 algemene trends

Algemeen kan gesteld worden dat de markt van het toeristisch kamperen sinds enige jaren daalt, al wordt onder invloed van trends zoals meer luxe en beleving, het gat tussen traditionele wijze van kamperen opgevuld door nieuwe accommodatievormen (Airstreams, Restinn, glamping etc.). Tevens is er een overaanbod aangezien landelijk de vraag met 9,5% is gestegen en het aanbod in in dezelfde periode met 16,9% is gedaald. Daardoor staat de prijs onder druk, mede omdat de markt meer en meer door de consument wordt bepaald en de toegankelijkheid van het aanbod door internet enorm is vergroot.



Trend: glamping

Op landelijk niveau is het volgendeesignaleerd:

De consument wil meer comfort, beleving, privacy en ruimte. Hij is prijsbewuster en boekt steeds later. Het hoogseizoen vervlakt doordat er een verschuiving plaatsvindt naar het voor- en naseizoen. Kleinschaligheid in de sector zorgt voor minder innovatiekracht om voortvarend op deze veranderingen in te spelen. Vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt versterkt deze trend.

Meerdere campings staan in de stille verkoop maar ook hier stagneert de markt. De uitpondmarkt is bijna verdwenen. Bepaalde ondernemers blijven daardoor noodgedwongen ondernemen. Omdat het bedrijf al door de levenscyclus heen is ontstaat er verouderd aanbod, met alle risico's van illegale bewoning van dien. Parken waarbij de recreatiewoningen wel verkocht zijn kennen een wisselend resultaat.

Er is sprake van verhoging van toeristenbelasting, waarbij zichtbaar is dat de belasting niet of slechts ten dele aangewend wordt voor de sector. Campers vervangen toercaravans en krijgen de gelegenheid om op (gratis) gemeentepaatsen te staan. Bestemmingsplannen zijn conserverend van aard en vaak ook verouderd waardoor nieuwe ontwikkelingen planologisch worden belemmerd.

Tegelijk is er sprake van kansen. De vrijetijdssector draagt bij aan het vasthouden van voorzieningenniveau in krimpgebieden, zeker bij seizoensverlenging. De vergrijzing betekent een kans voor een nieuwe markt - het zorgtoerisme, alhoewel in krimpgebieden ook hier de krapte op de arbeidsmarkt een risico is.

In Noord-Holland Noord aan de Noordzeekust houden campings en bungalowparken aan de kust redelijk stand. Veel bestaande parken willen of moeten uitbreiden. Doordat de meeste parken in de binnenduinrand liggen, aan of in de ecologische hoofdstructuur, Nationale Parken of in N2000-gebied is uitbreiding en innovatie lastig te realiseren en zijn het zeer langlopende en dure processen. Innovatie op dezelfde hectares, betekent bijna altijd minder verblijfseenheden, terwijl de kosten eerder stijgen dan dalen. Voor een gezonde ontwikkeling is letterlijk ruimte nodig.

2.3 lokaal aanbod en dynamiek in Zijpe

Huidig aanbod recreatieve verblijfsplekken in Sint Maartenszee

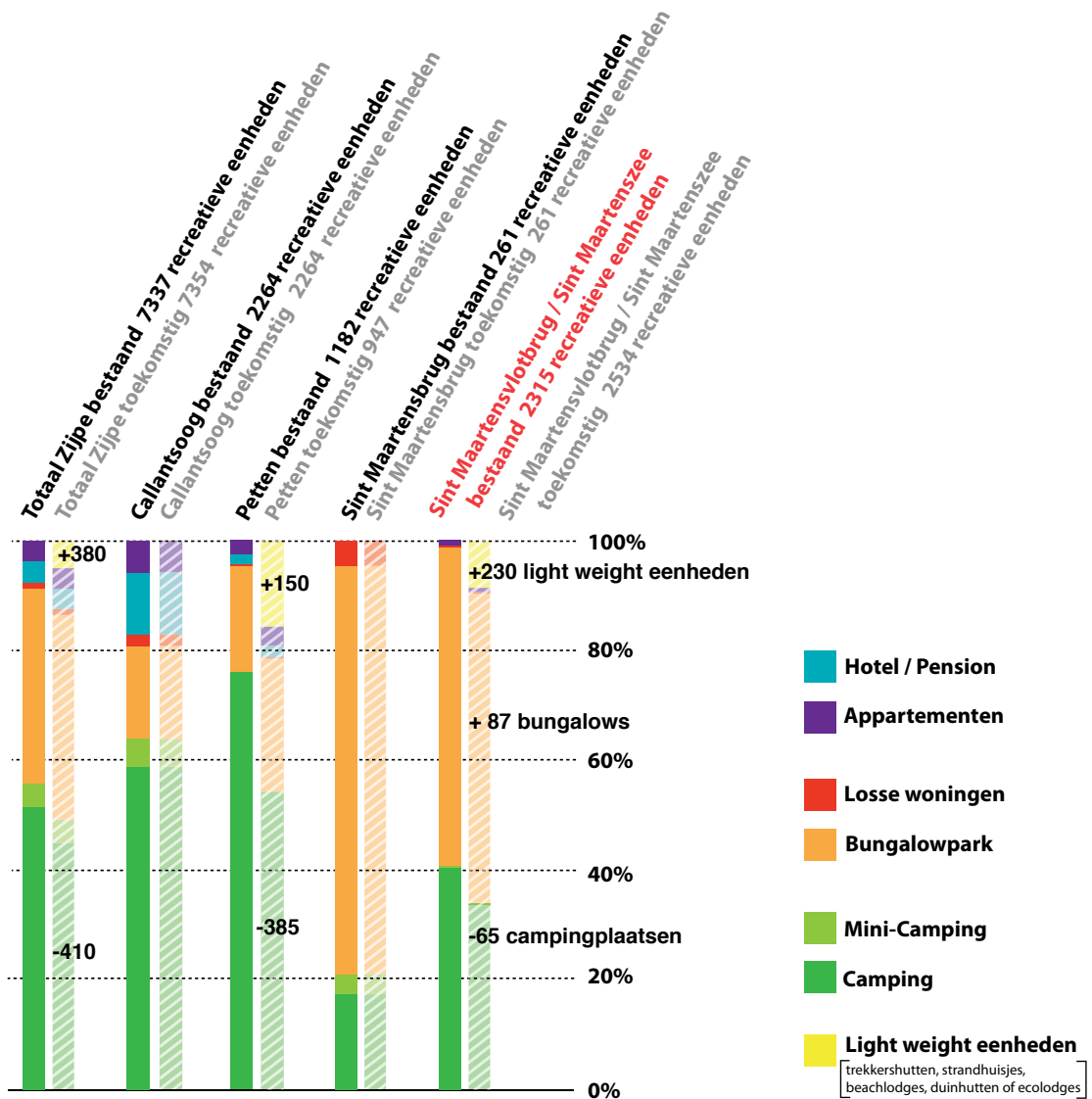
Het huidige aanbod bestaat voor het grootste deel uit bungalowwoningen. In de nota verblijfsrecreatie staat dat er 1344 bungalowwoningen in Sint Maartensvlotbrug en Sint Maartenszee staan, gevolgd door 943 campingplaatsen en 8 losse woningen en tot slot 20 'bedden' in de vorm van een hotel, pension of appartementen. T.o.v. dorpen in de omgeving valt met name de grote hoeveelheid bungalowhuisjes op, 1344 in Sint Maartenszee t.o.v. 229 in Petten en 334 in Callantsoog.

Krimp of groei t.o.v. het huidige aanbod in Sint Maartenszee

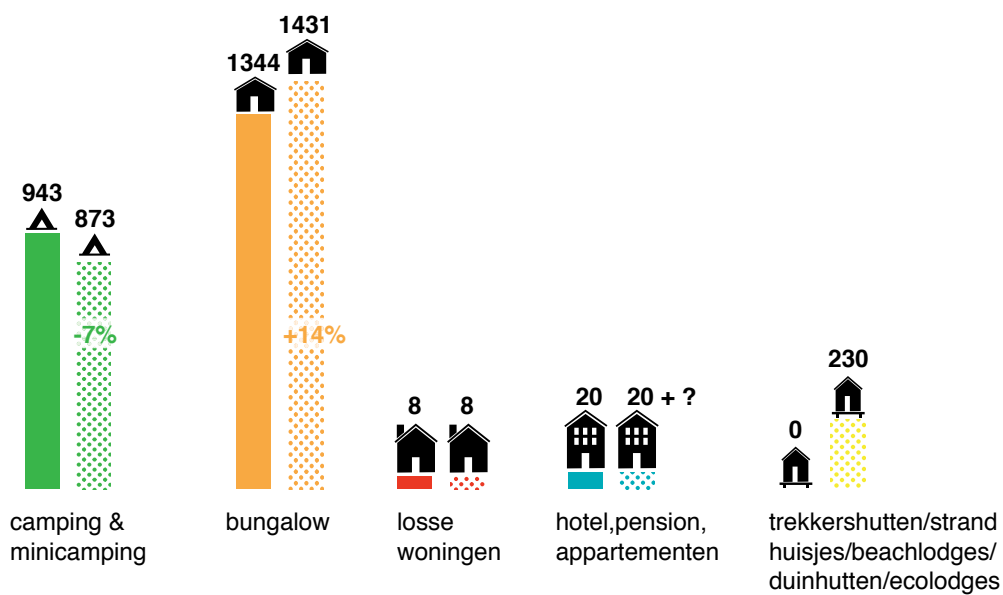
De afgelopen jaren zijn er verschillende plannen ingediend voor uitbreiding van de recreatieparken in Sint Maartenszee. Om grip te krijgen op wat dit betekent voor het gebied, los van de status van de verschillende plannen, zijn alle voorstellen bij elkaar opgeteld en afgezet tegen het huidige aanbod.

Er zijn twee voorstellen waarin het aantal kampeerplaatsen wordt omgezet in andersoortige verblijfsrecreatie en een voorstel waarbij nieuwe grond wordt aangekocht en er ruim wordt uitgebreid. In totaal neemt het totaal aantal kampeerplaatsen af met 7%. Het aantal bungalows neemt, door plannen van 2 ondernemers toe van 1344 naar 1431, een stijging van 6%.

Ook wordt voorgesteld om appartementen te realiseren t.p.v. Camping St. Maartenszee en het 4 ha terrein. De grootste stijging vindt plaats in een categorie die nog niet te vinden is in Sint Maartenszee. Het gaat hierbij om verblijfseenheden die (eventueel) na het seizoen weer afgebroken kunnen worden. Deze 'light weight' eenheden bestaan uit trekkershutten, strandhuisjes, beachlodges, duinhutten en ecolodges. Het gaat hier om een toename van 230 eenheden. Deze stijging en introductie van andersoortige verblijfseenheden vergroot de diversiteit van het aanbod in Sint Maartenszee en kan op termijn relatief eenvoudig vervangen of verwijderd worden. Op een van de terreinen wordt ook voorgesteld om de bestaande supermarkt te vervangen door een nieuwe en om wellness faciliteiten op eigen terrein op te richten.



Verhouding verblijfsrecreatieve aanbieders per kern



Toename voorzieningen in Sint Maartenszee a.d.h.v. voorstellen ondernemers

Krimp of groei t.o.v. het huidige aanbod in Zijpe

Wanneer we de plannen van de ondernemers in Sint Maartenszee afzetten tegen de veranderingen in de gemeente Zijpe, waaronder de veranderingen zoals beschreven in de structuurvisie Petten, dan neemt het aantal eenheden toe van 7337 naar 7354. De grootste toename zit in de light weight eenheden, waar trekkershutten, beachlodges, strandhuisjes en duinhutten onder vallen. Dit past binnen de landelijke trend en vraag naar dergelijke recreatieve accommodatie. Het aanbod in Sint Maartenszee, t.o.v. andere omliggende kernen, wordt diverser door de light weight eenheden.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 De historische opbouw van Zijpepolder

Na diverse pogingen, overstromingen en een inundatie lukte het in 1597 de Zijpe definitief in te dijken. De langgerekte grondvorm met een knik van de Zijpe is die van een ingepolderd bekken. De ondergrond van de Zijpe is een direct gevolg van de dynamiek van water en wind. In het zuiden en oosten van de polder bestaat de ondergrond uit klei, vermengd met fijn zand. Naar het westen toe wordt de bodem steeds zandiger (kleiarm tot matig kleiig zand). Het oostelijk deel tegen de Omringdijk aan bestaat uit kalkloze zavel. In het westelijk deel van de polder lagen achter de duinen duintjes of nollen. De meeste zijn hiervan intussen afgegraven.

De Zijpe- en Hazepolder zijn een bedijking of aandijking. Het water wordt met behulp van hoogteverschillen en verkaveling afgevoerd. De windmolens waren zodanig geplaatst dat ze de bemaling via de hoogteverschillen en verkaveling ondersteunden. In geval van droogte konden de molens ook water toevoeren. Vandaar dat zowel in het lager gelegen oostelijk deel als in het hoger gelegen westelijk deel van de polders windmolens geplaatst werden. Van de oorspronkelijk 21 windmolens restten er nog 10. De hele polder waterde met de Groot Sloot door een sluis in het dorpje Oudesluis via het Oude Veer af naar het Amsteldiep.

De verkaveling van de polder werd een eerlijke verdeling tussen zand- ('volgerlanden') en kleigronden ('hoofdlanden'). De vorm van de kavels varieerden daardoor van bijna vierkant tot lang en smal en waren niet vanuit een landbouwkundige doelmatigheid gevormd.

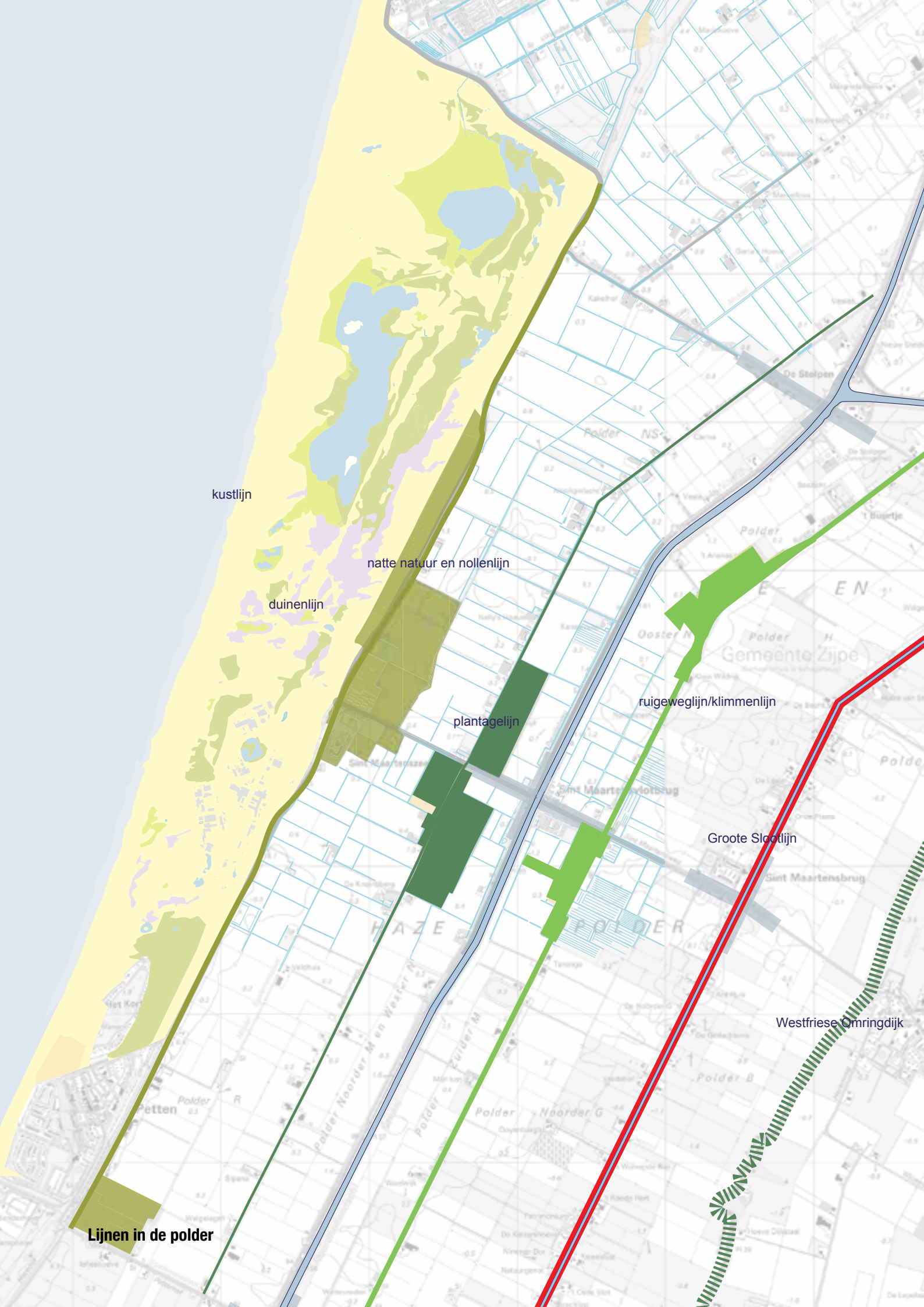
Alle kavels werden gelijk ontsloten. De hoofdwegen werden evenwijdig aan de richting van de Groote Sloot aangelegd. Zo ontstonden de Ruigeweg en de Belkmerweg. In het noordelijk deel van de polder is daar nog de Bosweg aan toegevoegd. De lengtewegen werden onderling met elkaar verbonden door dwarswegen vanuit Schagen, St. Maarten en een weg in het zuidelijk deel van de polder (ter hoogte van Eenigenburg). Over de met helm beplante zanddijken liepen geen wegen. Over de Westfriese Omringdijk wel.

De dorpen zijn ontstaan op de kruising van lengtewegen langs de Groote Sloot en dwarswegen. Langs de gehele Groote Sloot werden boerderijen gebouwd. Na de 16de eeuw ontstonden herenboerderijen langs de Groote Sloot. Van een latere datum zijn de 'plantagies' zoals Wildrijck en Ananas. Deze ontstonden in het meer westelijk gelegen deel van de polder en waren aanplantingen van boomgaarden, moestuinen en lusttuinen.

In de jaren 1821/22 werd het Noordhollandsch kanaal door de Zijpe- en Hazepolder aangelegd.



Opbouw van de Zijpepolder



Het zorgvuldig opgebouwde afwateringssysteem van de polder werd met de aanleg van het kanaal bruut doorbroken. Het was ook de aanleiding tot de ontwikkeling van een nieuwe rij dorpskernen (de vlotbrugdorpen) op de kruising van de dwarswegen met het Noordhollandsch Kanaal. Met de toename van het autoverkeer en de ontwikkeling van de N9 is vooral aan de westzijde van het Noord-Hollands kanaal een schaalvergroting van de weg ontstaan. De kleinschalige bebouwing langs het kanaal staat niet meer in verhouding tot de weg.

Sint Maartenszee is in de 20ste eeuw ontstaan op het moment dat het toerisme aan de kust voor een groot deel van de Nederlandse bevolking bereikbaar was. Sint Maartenszee is ontstaan als conglomeraat van recreatieterreinen in de nabijheid van de duinovergang naar zee en kent geen historische bebouwing of ontstaanswijze die een relatie heeft met de compositie van de polder.

3.2 Landschappelijke structuur

Lijnen in de polder

In de ontstaanswijze en opbouw van de polder speelt de verkaveling langs de lengtewegen een rol. In de lengterichting van de polder, evenwijdig aan de Westfriese omringdijk zijn de wegen met beplanting en bebouwing het meest kenmerkend. Iedere lijn heeft een andere opbouw en daarmee een andere kleur. Van oost naar west kunnen we de volgende lijnen onderscheiden:

1. De Westfriese Omringdijk waar de basisdorpen achter verscholen liggen. De dijk heeft een hoogte van ongeveer 4 meter boven NAP. De Zijpepolder heeft in het oostelijk deel een maaiveldhoogte van ongeveer een halve tot hele meter onder NAP. De grasdijk heeft een soms kronkelend verloop, is niet beplant en is een uitkijkpunt over de weidsheid van de Zijpe- en Hazepolder.
2. De Groote Sloot met Sint Maartensbrug, een cultuurhistorisch lint. De Groote Sloot is de van oorsprong belangrijkste afwateringskanaal voor de Zijpe- en Hazepolder. Langs de Groote Sloot ontstonden de eerste boerderijen. Op de kruispunten met de dwarswegen zijn de eerste dorpen in de polder ontstaan (Burgerbrug, St. Maartensbrug, Schagerbrug). In de kernen zijn oude kerkjes, historische stolpboerderijen en luthoven te vinden. Aan beide zijden van de Groote Sloot ligt een smalle weg (4,5 meter breed) in een verder groen profiel.
3. De Ruigeweg, een vroegere tramlijn met ruige beplanting, kent een natuurlijker beeld maar heeft ook landgoederen als het Ananas en Boszicht. Bijzonder aan de Ruigeweg is de aanwezigheid van door de zeewind geschoren beplanting. De beplanting is ontstaan op de zogenoemde 'klimmen'. Dit zijn stuifzandwalletjes die zijn ontstaan bij de afgraving van het stuifzand op de vruchtbare klei. Gekoppeld aan de Ruigeweg zijn recreatieterreinen ontwikkeld.



De Westerduinweg



De Belkmerweg



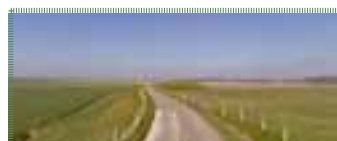
Het Noordhollandsch Kanaal



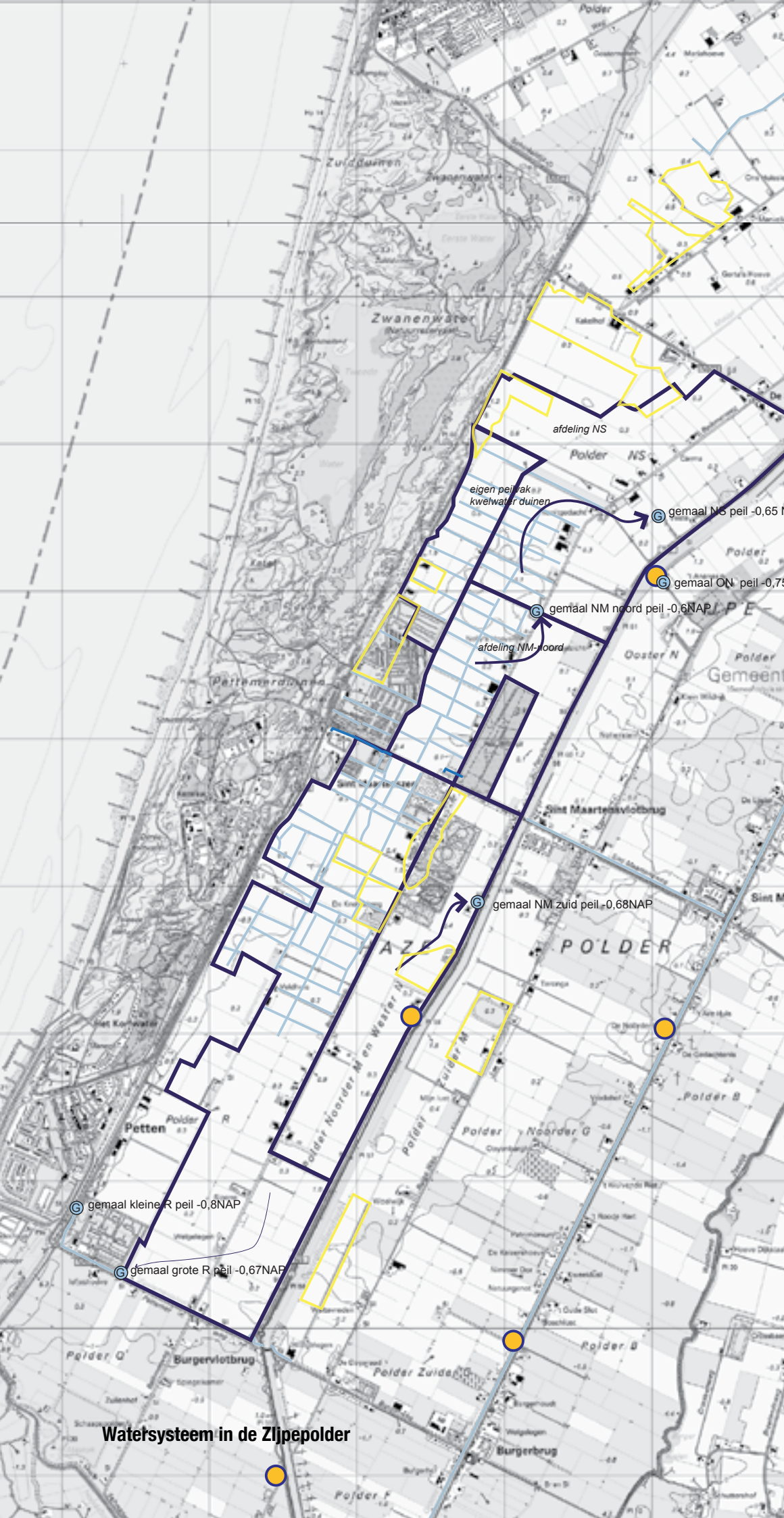
De Ruigeweg



De Groote Sloot



De Westfriese Omringdijk



- watersysteem
-  historische windmolen
 -  gemaal
 -  peilvak
 -  afwateringsrichting peilvak
 -  historische waterloop (circa 1870)
 -  duinrel St.Maartenszee
 -  locatie nollen (verdwenen)

gemaal kleine R peil -0,8NAP

gemaal grote R peil -0,67NAP

eigen peilvak
kwelwater duinen

gemaal NS peil -0,65 t

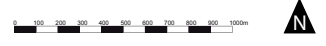
gemaal ON peil -0,75

gemaal NM noord peil -0,6NAP

afdeling NM-noord

gemaal NM zuid peil -0,68NAP

Watersysteem in de Zijpepolder



4. Het Noord-Hollands Kanaal, een 19de ingreep in het landschap. Op de kruising van het Noord-Hollands Kanaal en de dwarswegen ontstonden nieuwe dorpen: de vlotbrugdorpen. Schaalvergroting van het gebruik van het landschap heeft hier geleid tot een brede provinciale weg aan de westzijde van het kanaal en begeleiding met een lijnopstelling van windmolens aan de oostzijde van het kanaal. De lijn van het Noord-Hollands kanaal kent verder weinig beplanting, is weids.
5. De Belkmerweg heeft een verspreide boerderijbebouwing aan beide zijden van de weg. Op het kruispunt met de Zeeweg heeft de Belkmerweg een aanzet tot centrumvorming door de bebouwing langs de Zeeweg. Ook de aanwezigheid van het Wildrijk, een historische plantage met bijzondere beplanting geeft de Belkmerweg haar karakter. Aan de zuidzijde van de Zeeweg ligt een aantal recreatieterreinen in het groen langs de Belkmerweg.
6. De Westerduinweg is een weg onder aan de duinen. De weg geeft toegang tot alle recreatieterreinen van St. Maartenszee. De weg heeft ten noorden van de Zeeweg een karakteristieke duinbeplanting. Ten zuiden van de Zeeweg is de weg de overgang van duin naar open polder. Langs de Westerduinweg ligt een vrijliggend fietspad.

Natuur

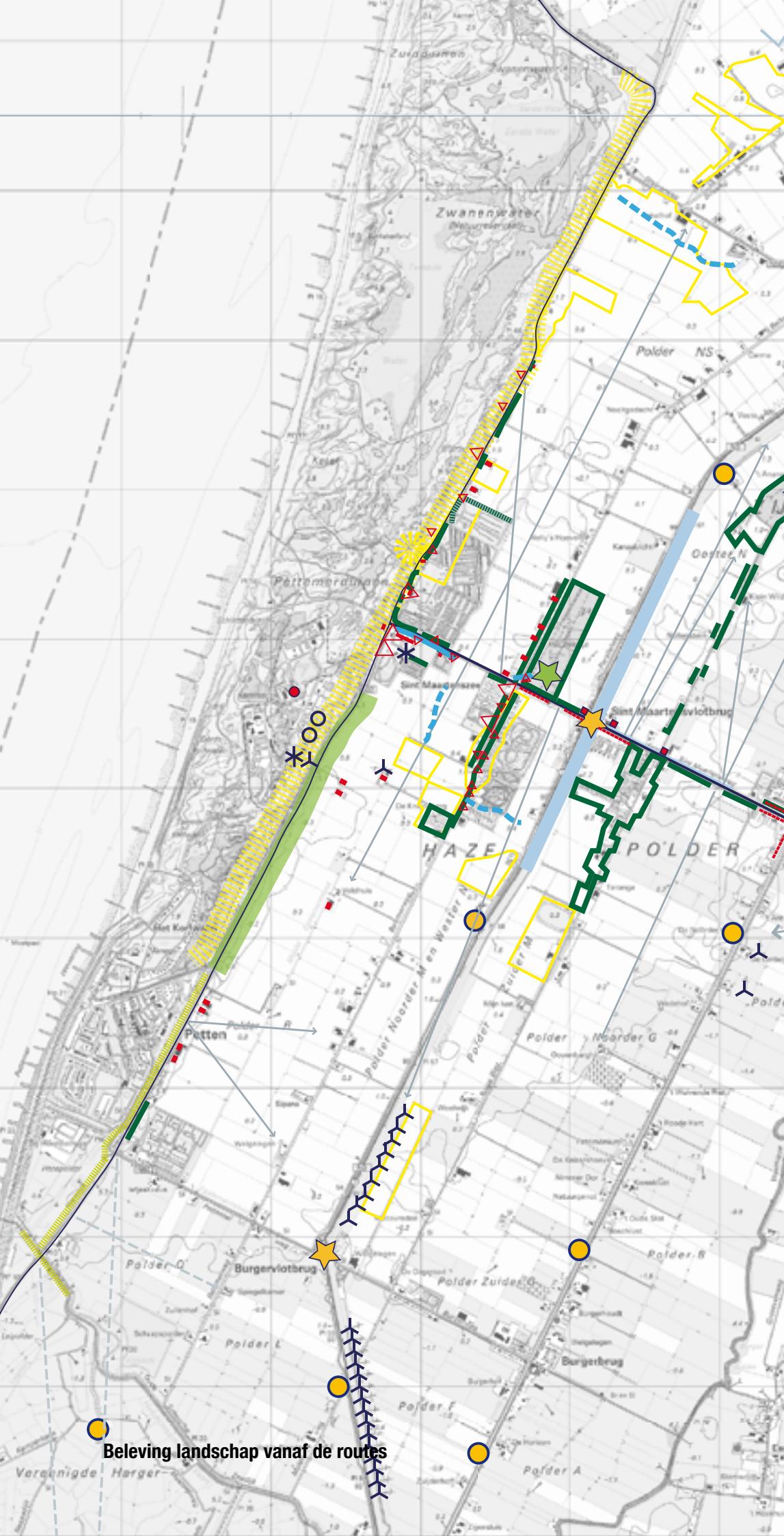
In de omgeving van St. Maartenszee speelt de natuur een belangrijke rol. Beroemd is het Zwanenwater in de duinen. In dit door Natuurmonumenten beheerde natuurgebied ligt een bijzonder milieu van heidevegetatie, naast moeras en (zoetwater) meren. Het gebied kent al sinds 80 jaar een gemiddeld zelfde waterpeil. Langs de Belkmerweg ligt het Wildrijk. Een voormalige plantage en tevens jachtterrein. In dit voornamelijk eikenhakhout bloeien ieder jaar de boshyacinten.

Waterstructuur

Door de komst van het Noordhollandsch Kanaal is het hele watersysteem van de Zijpe danig veranderd. In de huidige situatie is het plangebied verdeeld in een aantal afwateringseenheden. Deze eenheden wateren af richting Noordhollandsch Kanaal. De afdeling NM noord, Polder NS en de kavels direct aan de Westerduinweg ten noorden van de Zeeweg wateren in noordoostelijke richting af op Gemaal NM noord en hebben een gemiddeld peil van -0,6m NAP.

Ten zuiden van de Zeeweg watert Polder R in zuidelijke richting naar het Gemaal grote R aan de Pettemerweg af. Het gemiddelde waterpeil is hier -0,67m NAP. Polder Noorder M en Wester N wateren in oostelijke richting af op gemaal NM Zuid. Het waterpeil is hier gemiddeld -0,68 m NAP. De kavels aan de Westerduinweg hebben een eigen waterpeil. Het is mogelijk om hier het waterpeil hoger te zetten.

Overigens komt in het hele gebied onderbemaling voor. Er zijn specifieke afspraken met agrariërs om het waterpeil gedeeltelijk te verlagen.



Beleving landschap op routes



route

zichtbaarheid landschap



zand-duinlandschap zichtbaar



zichtlijn/openheid/ervaring contrast



route in sfeer binnenduinrand



route in sfeer polderland



beeldbepalende (hoge) dijk



zichtbare duinrel met riel en natuurlijk grasland



houtwal/stullduin

massa in landschap



besloten erfbeplanting / opgaande beplanting



besloten kleinschalige bebouwing direct grenzend aan route



aanengesloten bebouwing in open ruimte, grootschalig

visueel karakteristiek/cultuurhistorisch karakteristiek element



karakteristiek gebouw met bijzondere functie



vrijstaande woning/boerderij



windmolen (nieuw)



entree vakantiepark, bungalowpark, camping duidelijk zichtbaar



entree vakantiepark, bungalowpark, camping minder opvallend



windmolen (historisch)



vlotbrug



voormalige buitenplaats



zendmast



schoorsteen

onzichtbaar landschap



locatie nollen in de 19de eeuw (verdwenen)



locatie duinrel in de 19de eeuw (verdwenen)

Beleving landschap vanaf de routes

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000m



3.3 Beleving van het landschap

Visueel-ruimtelijke opbouw van het landschap

De visueel-ruimtelijke opbouw van het landschap rond St. Maartenszee. De visueel-ruimtelijke karakteristiek van het landschap rond St. Maartenszee wordt beschreven van Noordzeestrand tot Ruigeweg.

De Pettemerduinen zijn tamelijk breed en tamelijk open. Een enkele duintop is als hoogtepunt een Belvedere op het Zwanenwater. In de valleien zijn besloten natte wilgenbosjes. Duidelijk zichtbaar zijn de gebouwen van onderzoekslocatie Petten tegen een achtergrond van dennenbosjes. Het hoofdpad door de duinen is breed en geasfalteerd.

De rotonde ter hoogte van St Maartenszee heeft een grote schaal en is uitbundig verlicht. Het is een kruispunt tussen het duinpad, Westerduinweg en Zeeweg. De rotonde heeft verder geen directe relatie met de recreatieterreinen eromheen. Het kruispunt wordt visueel-ruimtelijk gedomineerd door hotel St. Maartenszee, door haar hogere ligging en de korte afstand tot de weg. Het terrein van de Goudvis en Aan Noordzee ligt beduidend lager.

De Westerduinweg heeft 2 gezichten: ten noorden van de Zeeweg en ten zuiden van de Zeeweg. Ten noorden van de Zeeweg is ter hoogte van St. Maartenszee geen doorzicht naar het achtergelegen open landbouwgebied. De weg heeft door de aanwezigheid van opgaande beplanting van de duinen en van de recreatieterreinen een besloten karakter. Er zijn aan weerszijden van de weg entree's naar de recreatieterreinen. De weg ligt hoger dan de recreatieterreinen. Aan de westzijde van de weg zijn enkele informele langsparkerplekken te vinden. Aan de oostzijde van de weg ligt een vrijliggend fietspad.

Ten zuiden van de Zeeweg is de Westerduinweg een weg door de polder onder aan de voet van de duinen. Hier is een weids uitzicht over het zuidelijk deel van de Zijpepolder tot aan het duingebied van Schoorl. Het wegprofiel heeft geen opgaande beplanting, heeft een open karakter. De recreatieterreinen van de Goudvis en Bohemian Resort hebben een open (kaal) karakter met een strakke vormgeving. Duidelijk zichtbaar zijn de zendmast achter de Goudvis, de moderne windmolens in de polder, op het terrein van Pallas en langs het Noordhollands Kanaal. De benzinepomp naast hotel St. Maartenszee en de bedrijfsgebouwen van de Onderzoekslocatie Petten zijn beeldbepalend.

De Zeeweg wordt aan de zuidzijde begeleid door nieuwbouw (2 lagen met kap, witte en grijze en mintgroene kleuren) waar winkels gevestigd zijn.

De aanwezigheid van de duinrel geeft een grote afstand tussen weg en bebouwing. De duinrel is niet als zodanig herkenbaar. Aan de noordzijde van de Zeeweg ligt het door beplanting omzoomde recreatiewoningenterrein van Park Wildrijk. Parkeren en bebouwing is door de overvloedige beplanting aan het zicht onttrokken.

De Zeeweg volgend naar het oosten is er gedurende een klein moment een blik op het open bollenlandschap ten zuiden van de Zeeweg. Aan de noordzijde is dit moment langer: de opening is groter. De opgaande beplanting van 't Wildrijk, maar ook rond de recreatieterrainen aan de Belkmerweg, is zeer beeldbepalend en maakt de 'kamers' meer besloten. Ter hoogte van de kruising met de Belkmerweg heeft de route een besloten en kleinschalig karakter door beplanting en de kleinschalige bebouwing langs de weg. Het landschap heeft hier een 'historisch' karakter. De aanwezigheid van grootschalige recreatieve voorzieningen is op de hoek van de Belkmerweg wel zichtbaar (Dansen bij Franssen) en niet passend bij het kleinschalige karakter. Het profiel van de weg wordt aan de noordzijde door een gesloten singelbeplanting begeleid. Het vrijliggend fietspad is door de houtsingel van de rijweg gescheiden. De Zeeweg blijft tot het Noordhollandsch Kanaal aan de noordzijde door de gesloten houtsingel begeleid. De blik wordt naar het grootschalige polderlandschap rond het kanaal geleid. Aan de zuidzijde van de weg is een afwisseling van diverse functies, het is geen eenduidig beeld. De kruising met het Noordhollandsch Kanaal is van een grote schaal. Dit is in tegenstelling tot de kleine schaal van de begeleidende bebouwing. Beplanting is hier nauwelijks aanwezig. In St. Maartensvlotbrug ten oosten van het Noordhollandsch Kanaal is de Zeeweg een woonstraat. Het vrijliggende fietspad aan de noordzijde is vervangen voor een brede waterloop. Richting Ruigeweg is aan de noordzijde de enorme openheid van het landschap zichtbaar, aan de oostzijde begrensd door de afwisselende beplanting van de Ruigeweg. De zuidzijde van de weg wordt begeleid door bebouwing met erfbeplanting.

Conclusie

De afwisseling van open ruimte en besloten lengtelijnen is op de route naar zee goed zichtbaar. De bebouwing in het gebied heeft een kleinschalig karakter. Op de kruispunten is dit besloten en kleinschalige verdwenen. Op alle knooppunten is een contrast tussen een grootschalig element als rotonde, danshal, provinciale weg en kleinschalige bebouwing en beplanting te vinden. De grote open ruimten zijn niet overal aan elkaar gekoppeld (houtsingel bij Sint Maartensvlotbrug). De bebouwing langs de Zeeweg ter hoogte van de kruisingen is tamelijk uitgestrekt en beperkt het zicht op het erachter gelegen open bollenland.

3.4 De aantrekkelijkheid van het landschap rond St. Maartenszee

Voor het imago van het landschap rond St. Maartenszee is onderzocht hoeveel mensen het landschap aantrekkelijk vinden. Om dit uit te kunnen voeren is gebruik gemaakt van het e-SCAPE.nl bestand van Alterra, dat gebaseerd is op de voorkeuren van respondenten die de website www.daarmoetikzijn.nl hebben bezocht. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat het halfopen agrarisch gebied geen positieve invloed heeft op de aantrekkelijkheid van het landschap rond St. Maartenszee. De landschappelijke potentie rond St. Maartenszee is wel groot. Een aanbeveling is dan ook om een deel van het halfopen agrarisch gebied om te zetten in meer natuurlijk grasland, moeras en riet.

3.5 bezienswaardigheden, routing en voorzieningen

Bezienswaardigheden en voorzieningen

De voorzieningen die in de omgeving aanwezig zijn concentreren zich voornamelijk op de vakantieparken en langs de Zeeweg, de centrale as in het gebied. Uit onderzoek naar de aantrekkelijkheid van het landschap rond Sint Maartenszee blijkt dat in een straal van 5 kilometer minder bezienswaardigheden zijn dan gemiddeld in Nederland.

Het aanbod aan voorzieningen op de vakantieparken is vrij divers. De meeste van deze voorzieningen liggen echter buiten het zichtveld vanaf de openbare weg, verstopt achter de parkranden of hekwerken. Hierdoor hebben deze voorzieningen alleen meerwaarde voor het park zelf, maar niet voor de omgeving. Een groot aantal van deze voorzieningen is in de winter gesloten. Er is een aantal parken waarvan de voorzieningen openbaar toegankelijk zijn, zoals een snackbar of kleine supermarkt. Park Campanula heeft een openbaar toegankelijk zwembad met sauna en café dat het gehele jaar door geopend is.

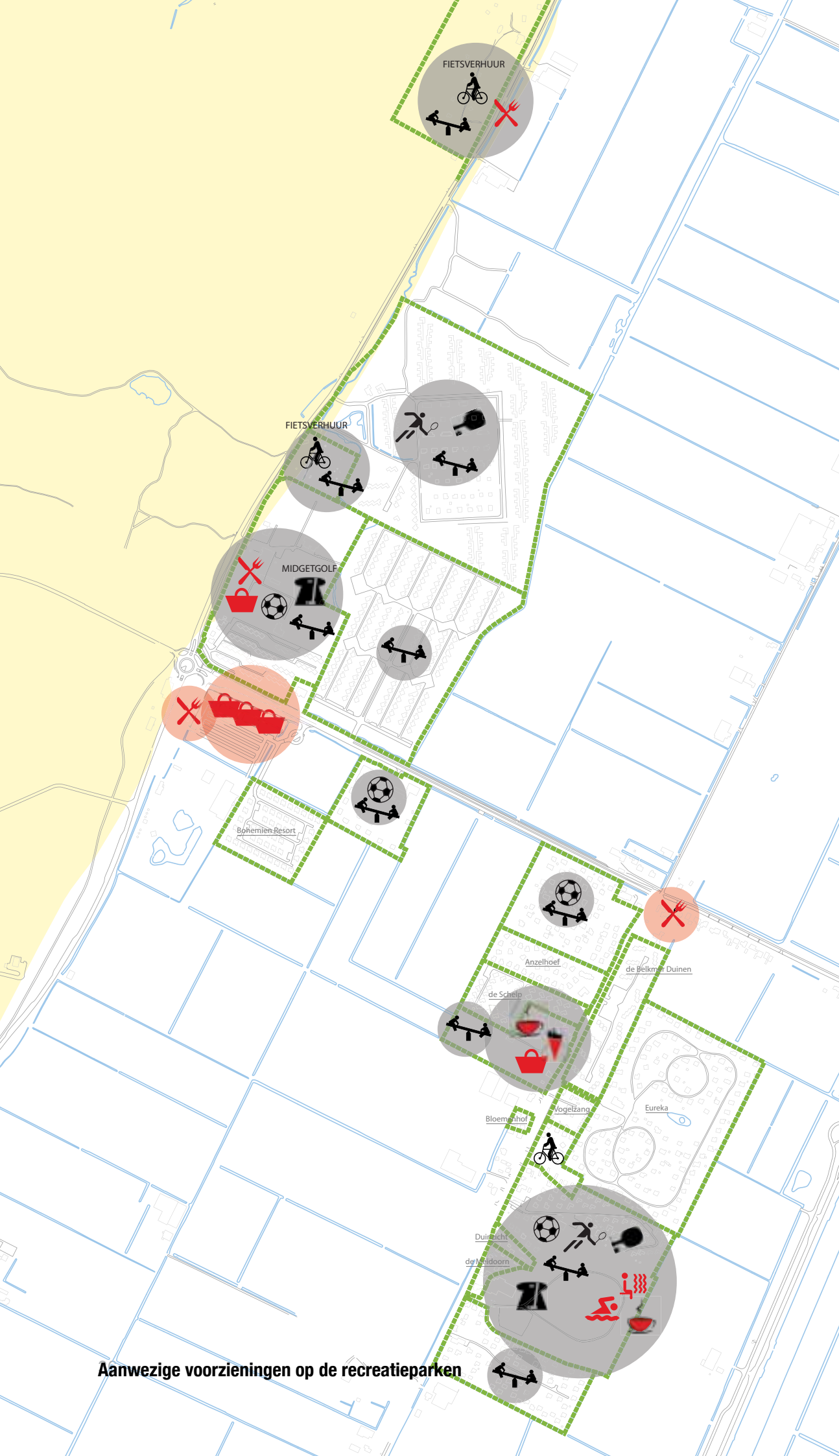
Buiten de voorzieningen op de parken bevinden zich een aantal voorzieningen langs de Zeeweg, de centrale as in het gebied. Deze as loopt vanaf Sint Maarten richting de zee en kruist hierbij achtereenvolgens de dorpskernen van Sint Maartensbrug, Sint Maartensvlotbrug en Sint Maartenszee. Elk van deze kernen kent een onderscheidende schaal en karakteristiek.



halfopen agrarisch landschap

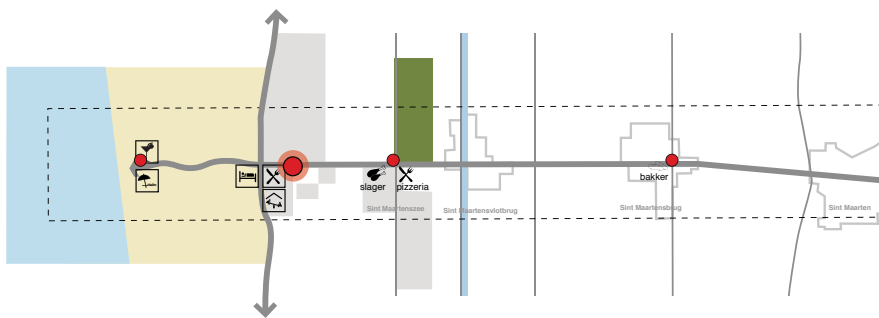


natuurlijk grasland, moeras, riet



Aanwezige voorzieningen op de recreatieparken

Aan het strand liggen twee strandpaviljoens, waar ook activiteiten als zoals vliegeren, kitesurfen, banana's varen, diverse workshops of een GPS speurtocht aangeboden worden. De strandpaviljoens zijn van april tot november elke dag geopend. Paviljoen Zuid is in het winterseizoen in de weekenden geopend. Deze jaarrond openstelling staat ter discussie door aanwezigheid van het schietterrein van defensie. De gemeente is in overleg met defensie om openstelling van de paviljoens jaarrond mogelijk te maken.



Voorzieningen langs de centrale as (de Zeeweg)

Aan de binnenrand van de duinen, op de kruising van de Zeeweg met de Westerduinweg bevindt zich een kleine kern met grootschaligere voorzieningen zoals een hotel, attractiepark de Goudvis en een aantal winkels die alleen in het toeristenseizoen geopend zijn. Het attractiepark is gericht op een doelgroep van kinderen van 0 tot en met 11 jaar en is het hele jaar door geopend. De kruising van de Zeeweg met de Belkmerweg is een bijzonder stukje aan de centrale as. In tegenstelling tot de openheid van de polder, ligt deze kruising in de beschutting van het Wildrijk. De groene uitstraling en kleinschaligheid van de bebouwing maken dit tot een aantrekkelijke verblijfsplaats die versterkt wordt door voorzieningen als de pizzeria en de slager. Bij Sint Maartensvlotbrug gaat de Zeeweg over in de Sint Maartensweg. De maat van het profiel van de weg wordt tussen Sint Maartenszee en Sint Maarten groter door water aan de noordzijde van de weg. De bebouwing in de kernen Sint Maartensburg en Sint Maartensvlotbrug keren zich meer af van de weg. De bebouwing wordt ook grootschaliger door een aantal bedrijfspanden wat aan Sint Maartensweg de weg ligt.



Routing wandelen

Het vlakke, uitgestrekte polderlandschap, de duinrand en het strand vormen een aantrekkelijke omgeving om te wandelen. Sint Maartenszee en haar directe omgeving zijn een geschikt vertrekpunt voor fiets- en wandelroutes door duinen en polder. Het natuurgebied Zwanenwater en het Wildrijk worden hoog gewaardeerd door bezoekers. Deze gebieden zijn echter beperkt, via één zijde, toegankelijk.

De bestaande wandelroutes lopen vooral richting de duinen en strand. Vanaf de recreatieparken aan de Belkmerweg is het ca. 1,5 kilometer lopen naar de twee strandopgangen. Ook is het mogelijk om via de duinen naar Petten te lopen. Een dagwandeling naar Petten en terug beslaat ongeveer 8 kilometer. De paden door de duinen zijn enkel toegankelijk voor fiets- en voetverkeer, dit zorgt voor rust en vergroot daarmee de kwaliteit van de routes.

De wandelroutes van de zee af de polder in worden beperkt doordat er geen wandelpaden door de polder lopen. Bij een wandeling richting het oosten moet er over een voetpad gelopen worden dat langs de fiets- en rijbaan ligt. Door het gebrek aan wandelpaden door de polder zijn er bovendien weinig mogelijkheden om een rondje te wandelen. De meeste wandelingen in oostelijke richting beperken zich tot het heen en terug lopen langs dezelfde route.

Op dit moment wordt er een studie in opdracht van de gemeente uitgevoerd naar welke recreatieve routes er mogelijk zijn in het gebied. Hierover worden gesprekken gevoerd met verschillende grondeigenaren met betrekking tot de haalbaarheid van deze routes.

Routing fietsen

Er ligt een uitgebreid fietsnetwerk in Sint Maartenszee en omgeving. De fietspaden volgen veelal het stratenpatroon van de polder. Uit onderzoek blijkt dat Sint Maartenszee net zo veel recreatieve fietsers kent als de rest van Nederland. De recreatieve functies die per fiets bereikbaar zijn vanuit Sint Maartenszee liggen voornamelijk langs de kust en bij de vakantieparken. Het fietsnetwerk in Sint Maartenszee en omgeving is erg uitgebreid. Vooral de mogelijkheden voor dagtochten zijn zeer divers. Bijna alle fietspaden lopen echter langs de autowegen en het zijn veel lange rechtlijnige stukken, dit vermindert de belevingswaarde van deze paden. De enige fietsroute zonder autoverkeer loopt door de duinen richting Petten.

- *De schaalbalk onderaan de kaart geeft aan wat de gemiddelde route is die mensen lopen in een uur of een dag. Binnen een uur zijn dat routes van maximaal 4 kilometer. Het strand en verscheidene eetgelegenheden liggen binnen uurbereik. Ook het tropische zwembad op park Campanula en het natuurgebied Wildrijk liggen langs een van de routes.*
- *De dagwandelingen zijn maximaal 10 kilometer. Met een dagwandeling kunnen de nabijgelegen dorpskernen Petten en Sint Maarten bezocht worden. Ook het natuurgebied Zwanenwater ligt binnen bereik. Hier moet wel bij gezegd worden dat dit natuurgebied niet toegankelijk is aan de kant van Sint Maartenszee. De betreffende dagwandeling loopt langs (de entree van) het Zwanenwater maar niet erdoorheen. De grotere kernen in de omgeving als Schagen en Callantsoog liggen buiten wandelbereik.*



De recreatieve fietsroutes in Sint Maartenszee en omgeving.

Conclusie

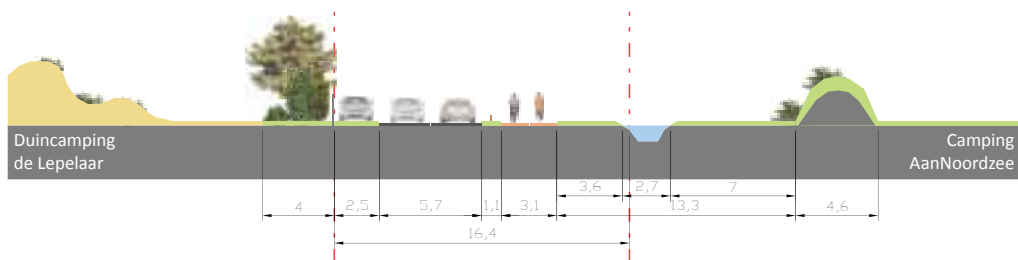
Het totale aanbod aan activiteiten lijkt vrij groot, echter, dit aanbod is zeer seizoensgebonden. In het zomerseizoen is er veel te doen en te zien, maar in de rest van het jaar lopen de vakantieparken leeg en zijn er vrijwel geen activiteiten meer. Een gebied waar 12 maanden per jaar activiteiten plaatsvinden, met een wisselende bevolkingsgrootte is erg lastig te programmeren. Weekendverhuur is eventueel wel mogelijk, maar het organiseren van activiteiten is niet rendabel het hele jaar door. Voorzieningen op de parken zelf versterken het gemis aan een herkenbare, stevige kern dat als gemeenschappelijk gezicht voor Sint Maartenszee zou kunnen dienen.

Het fietsnetwerk in Sint Maartenszee en omgeving is erg uitgebreid. Vooral de mogelijkheden voor dagtochten zijn zeer divers. De wandelroutes lopen op dit moment alleen van de dorpen naar zee. Door het gebrek aan wandelpaden door de polder zijn er bovendien weinig mogelijkheden om een rondjes te wandelen.

JANUARI	FEBRUARI	MAART	APRIL
Recreatieparken	Recreatieparken	Recreatieparken	*PASEN*
Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen
Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens
Zwembad	Zwembad	Zwembad	Zwembad
MEI	JUNI	JULI	AUGUSTUS
MEI VAKANTIE *HEMELVAART* *PINKSTEREN*	Recreatieparken	*ZOMERVAKANTIE*	*ZOMERVAKANTIE*
Recreatieparken	Recreatieparken	Recreatieparken	Recreatieparken
Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen
Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens
Zwembad	Zwembad	Zwembad	Zwembad
SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DECEMBER
Recreatieparken	*HERFSTVAKANTIE*	Recreatieparken	*KERSTVAKANTIE*
Recreatieparken	Recreatieparken	Recreatieparken	Recreatieparken
Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen	Voorzieningen
Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens	Strandpaviljoens
Zwembad	Zwembad	Zwembad	Zwembad

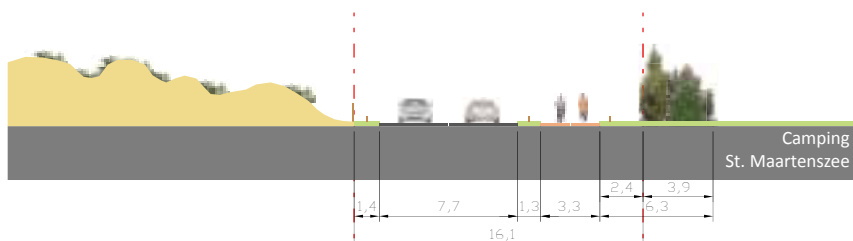
Activiteitenkalender

- De schaalbalk onderaan de kaart geeft aan wat de gemiddelde route is die mensen fietsen in een uur of een dag. De fietstochten van een uur zijn maximaal 10 kilometer. Vooral de recreatieve mogelijkheden langs de kust, zoals het strand en natuurgebied het Zwanenwater, liggen binnen uurbereik.
- Het uitgebreide fietsnetwerk biedt veel mogelijkheden voor dagtochten van ongeveer 35km. Zo kunnen de kernen Julianadorp en Anna Paulowna met de daarin aanwezige functies bereikt worden. Schagen en Callantsoog liggen respectievelijk aan routes van ca. 20 en 24 kilometer. Den Helder ligt hier echter buiten.



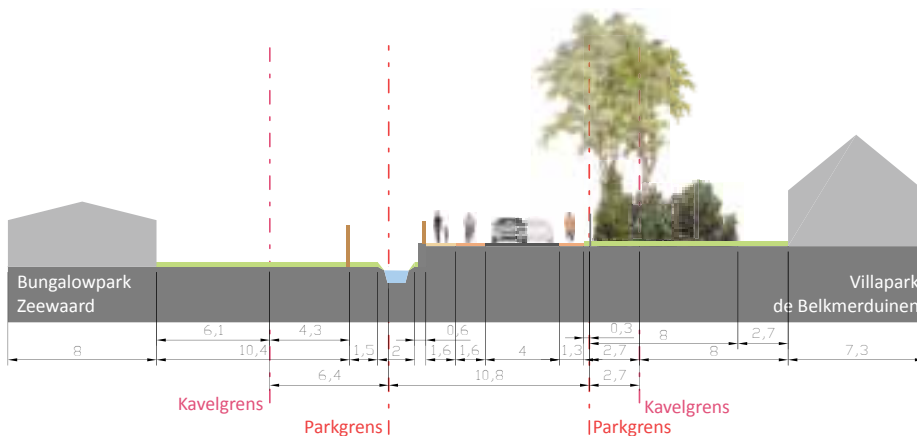
Westerduinweg ter hoogte van duincamping de Lepelaar en camping AanNoordzee. (doorsnede 1)

Duincamping de Lepelaar wordt gescheiden van de Westerduinweg door een bossage van 4 meter breed. De bossage bestaat uit struiken van ongeveer 2,5 meter hoog met enkele hogere bomen hiertussen. Het is een vrij dichte bossage die slechts zeer zelden zicht op de hogere delen van de camping biedt. Camping AanNoordzee wordt gescheiden van de weg door een brede strook gras van 13 meter met hier doorheen een waterlooptje van 2,7 meter breed. Aan de rand van de camping bevindt zich nog een extra scheiding in de vorm van een duin van circa 5 meter breed en 2,5 meter hoog. Deze duin zorgt niet alleen voor fysieke scheiding met de weg maar gaat ook geluidshinder tegen. Vanaf de Westerduinweg is er geen zicht op de camping.



Westerduinweg ter hoogte van camping Sint Maartenszee. (doorsnede 2)

Camping Sint Maartenszee wordt van de weg gescheiden door een bossage van ca. 4 meter breed. De bossage bestaat uit struiken met enkele wat hogere bomen hiertussen. Ook dit is een vrij dichte bossage en zorgt voor minimaal zicht vanaf de weg op de camping.



Belkmerweg ter hoogte van bungalowpark Zeewaard en villapark Belkmerduinen. (doorsnede 6)

Bungalowpark Zeewaard en de Belkmerweg worden gescheiden door een slootje van 2 meter breed. Op het park zelf wordt de rand vormgegeven door een grote diversiteit aan schuttingen, hekken en struiken. Wat een rommelige aanblik oplevert. Doordat het park lager ligt dan de weg kan er over de afscheiding heen gekeken worden en zijn de huisjes goed zichtbaar. De rand van villapark Belkmerduinen wordt door een hek afgescheiden van de Belkmerweg met daarachter een bossage van ongeveer 8 meter breed. Deze bossage bestaat uit lage struiken met hoge bomen tot een hoogte van 20 meter. Doordat de struiken vrij laag zijn en de bomen vrij hoog kan er tussen het spijlenhek door gekeken worden naar het vakantiepark. Ter plaatse van de extra schutting achter het hek is er echter geen zicht op het achterliggende terrein.

3.6 analyse bestaande parken

Aanbod en type parken

De nadruk in Sint Maartenszee ligt op kampeerplaatsen, campings en huisjes/bungalowparken. Het aanbod is overwegend kleinschalig van aard. Er is relatief veel verouderd aanbod, waardoor de kwaliteit van de accommodaties wat achterblijft terwijl de bezoekers steeds hogere eisen stellen. In Sint Maartenszee kunnen we vier verschillende typen recreatieparken onderscheiden. Deze verschillen zijn gebaseerd op type aanbod aan overnachtingsmogelijkheden, de interne hoofdstructuur en de aanwezigheid van voorzieningen.

De eerste categorie bevat 'complete parken'. Deze parken bieden zowel campingplaatsen aan voor tenten of stacaravans als (bungalow)huisjes in verkoop of -verhuur. Er zijn veel voorzieningen aanwezig op het park zelf. Zij richten zich dan ook op een brede doelgroep. Complete parken in deze categorie zijn: park Campanula, camping Golfzang, park Sint Maartenszee en camping en bungalowpark AanNoordzee.

De tweede categorie zijn 'huisjesparken'. Het enige aanbod op deze parken is de verhuur of verkoop van vakantiehuisen of -bungalows. Er zijn weinig tot geen voorzieningen te vinden op deze parken. Slechts op enkele parken in deze categorie is een speelweide of voetbalveldje aanwezig, de overige parken bieden helemaal geen voorzieningen op het parkterrein. Huisjesparken die onder deze categorie vallen zijn: park Wildrijk, de Grote Vos, Zeewaard, Eb en Vloed, Bohemien Resort, de Belkmer Duinen, de Schelp, park Duinzicht, villapark Anzelhoef en vakantiepark Eureka.

De derde categorie wordt vertegenwoordigd door de Lepelaar en kan omschreven worden als 'duincamping'. Dit is een autoloze camping, gelegen in de duinen. Deze vorm van kamperen spreekt de natuurliefhebber en jonge gezinnen aan. Op camping de Lepelaar staan enkele duinhutjes, maar is vooral gericht op kamperen in tenten.

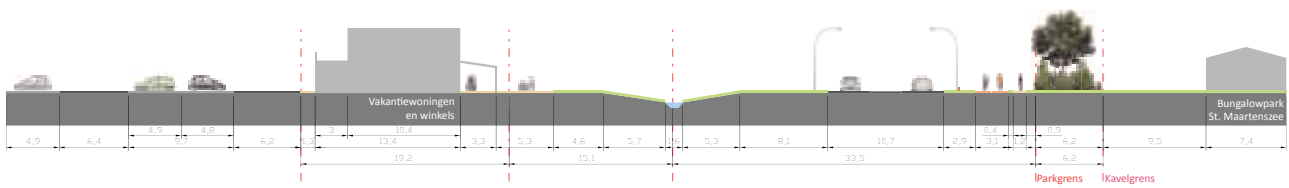
De vierde en laatste categorie is de 'trekkerscamping'. Dit is een kleine camping met weinig voorzieningen. Deze camping is bedoeld voor mensen die op doorreis zijn, om te overnachten en eventueel een dag of twee te blijven en vervolgens weer verder te trekken. In deze categorie valt alleen camping de Zeester.

Inrichting van de parken Westerduinweg

De dichtheid van de parken aan de Westerduinweg ligt tussen de 20 en 25 woningen per hectare. Veel parken zijn opener dan de parken aan de Belkmerweg, door minder lage beplanting op de parken en relatief grotere kavels.

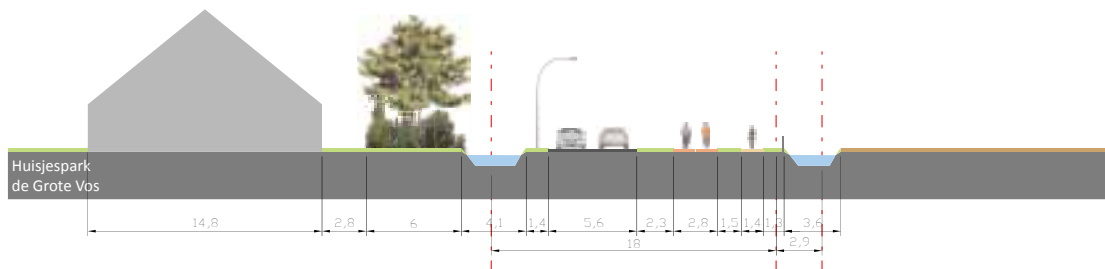


Locatie doorsnedes



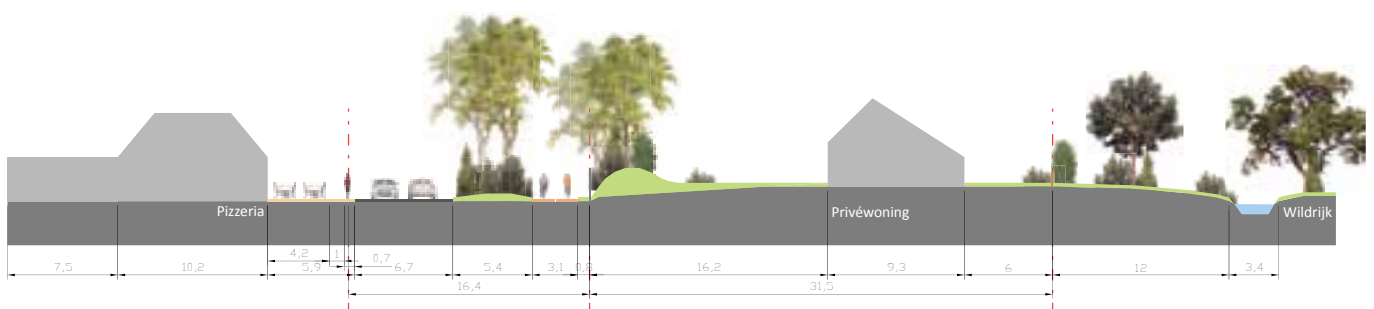
Zeeweg ter hoogte van bungalowpark Sint Maartenszee. (doorsnede 3)

Een bossage van 6,2 meter breed zorgt voor een scheiding tussen de Zeeweg en bungalowpark Sint Maartenszee. De bossage bestaat uit een combinatie van struiken en bomen tot een hoogte van ongeveer 8 meter. Tussen de bomen door kan af en toe een glimp van de huisjes opgevangen worden.



Zeeweg ter hoogte van huisjespark de Grote Vos. (doorsnede 4)

Huisjespark de Grote Vos wordt afgescheiden van de weg door een sloot van 4 meter met daarnaast nog een bossage van 6 meter breed. De bossage bestaat uit een combinatie van struiken en bomen tot een hoogte van 10 meter. Het is een dichte bossage waardoor er vanaf de Zeeweg geen zicht is op de achterliggende huisjes.



Zeeweg met aan de ene kant de pizzeria en aan de andere kant de woning met het natuurgebied Wildrijk erachter. (doorsnede 5)

De doorsnede ter hoogte van St Maartensvlotbrug laat een beschut plekje zien waar losse lintbebouwing in een groene setting tegenover de bossages van het Wildrijk staan. De rand van het Wildrijk is onderscheidend aan die van de recreatieparken door de dichte bossages die een echte wand vormen.

Het is onduidelijk wat hier de landschappelijke dragers zijn en daarom hebben deze parken ook een rommelige aanblik. Aan de Westerduinweg wisselt ook het beeld van de randen van duinen bij camping aan Noordzee tussen bossages en nollen. De randen rondom de Westerduinweg vormen daarom geen eenheid in uitstraling. De lange fietsroute langs de Westerduinweg loop parallel direct aan de weg. Vanaf het fiets en voetpad is geen mogelijkheid om de polder in te gaan maar zijn slechts ingangen naar de besloten parken.

Inrichting parken Belkmerweg

De meeste recreatieparken langs de Belkmerweg hebben een dichtheid van 30 woningen per hectare. Het zijn relatief kleine parken waar woningen dicht op elkaar staan en waarbij groene, bosachtige begrenzingsen tussen de woonkavels de rommelige aanblik vergroten. De parken zijn omgeven door een combinatie van verwilderd groen en verschillende schuttingen, waardoor de parken zich afsluiten van de omgeving. Op deze parken staan veel huisjes dicht op de randen en zijn deze goed zichtbaar vanaf de openbare weg door een minimale groene rand langs de ontsluitingsweg van de Belkmerweg. Ook hier zijn vanaf de Belkmerweg geen mogelijkheden om de polder in te gaan op de hoogte van de recreatieparken. Hiermee vormen de parken als geheel een barrière tussen het landschap en de weg.

Inrichting parken Zeeweg

De randen aan de Zeeweg verschillen sterk van inrichting en uitstraling. Parken rondom de rotonde openen zich meer naar de weg maar in landschappelijke inrichting onderscheiden deze zich niet van de parken die rondom het Wildrijk liggen. Hier ligt de kans om een meer contrasterende overgang te maken tussen de parken rondom St Maartensvlotbrug die in de bosrijke plantagelijn liggen en de parken aan de het einde van de Zeeweg tegen de Westerduinweg aan waar het landschap overgaat in duinen. Het 'tochtgat' in het midden zorgt voor de overgang tussen deze twee milieus en voor zicht op het openlandschap.

Verouderde voorraad

De algehele terugloop van het aantal bezoekers aan recreatieparken in de kop van Noord-Holland heeft verschillende oorzaken. Een daarvan is de verouderde voorraad van huisjes op deze parken en de inrichting ervan. Uit de analyse is gebleken dat de randen veelal bestaan uit hekwerken en sloten. Deze sluiten de parken af van de omgeving. Vanuit het open landschap is de aanblik op de recreatieparken niet fraai. Recreatieve routes in de Zijpepolder en duinen lopen veelal langs de wegen en sluiten niet aan op de interne routestructuur op de recreatieparken, waardoor grote enclaves ontstaan met eigen voorzieningen die zich onttrekken van het sociale leven in de kernen. De parken zijn alleen toegankelijk voor de eigen gasten.



Locatie doorsnedes

Park Campanula

Dichtheid: 29 huisjes / ha



Zeewaard

Dichtheid: 29 huisjes / ha



Eb en Vloed

Dichtheid: 26 huisjes / ha



Park Belkmer Duinen

Dichtheid: 29,7 huisjes / ha



Landallpark Sluftervallei, Texel

Dichtheid: 18 huisjes / ha



Duinpark, Den Helder

Dichtheid: 16 huisjes / ha



Dichtheden bestaande parken en voorbeelden elders

In de huidige situatie ligt de dichtheid van de huisjesparken rond de 30 huisjes per hectare. Dit is vergelijkbaar met de dichtheid van een gemiddelde vinex-wijk in Nederland. De landschappelijke kwaliteiten van de omgeving worden hierdoor slecht ervaarbaar.

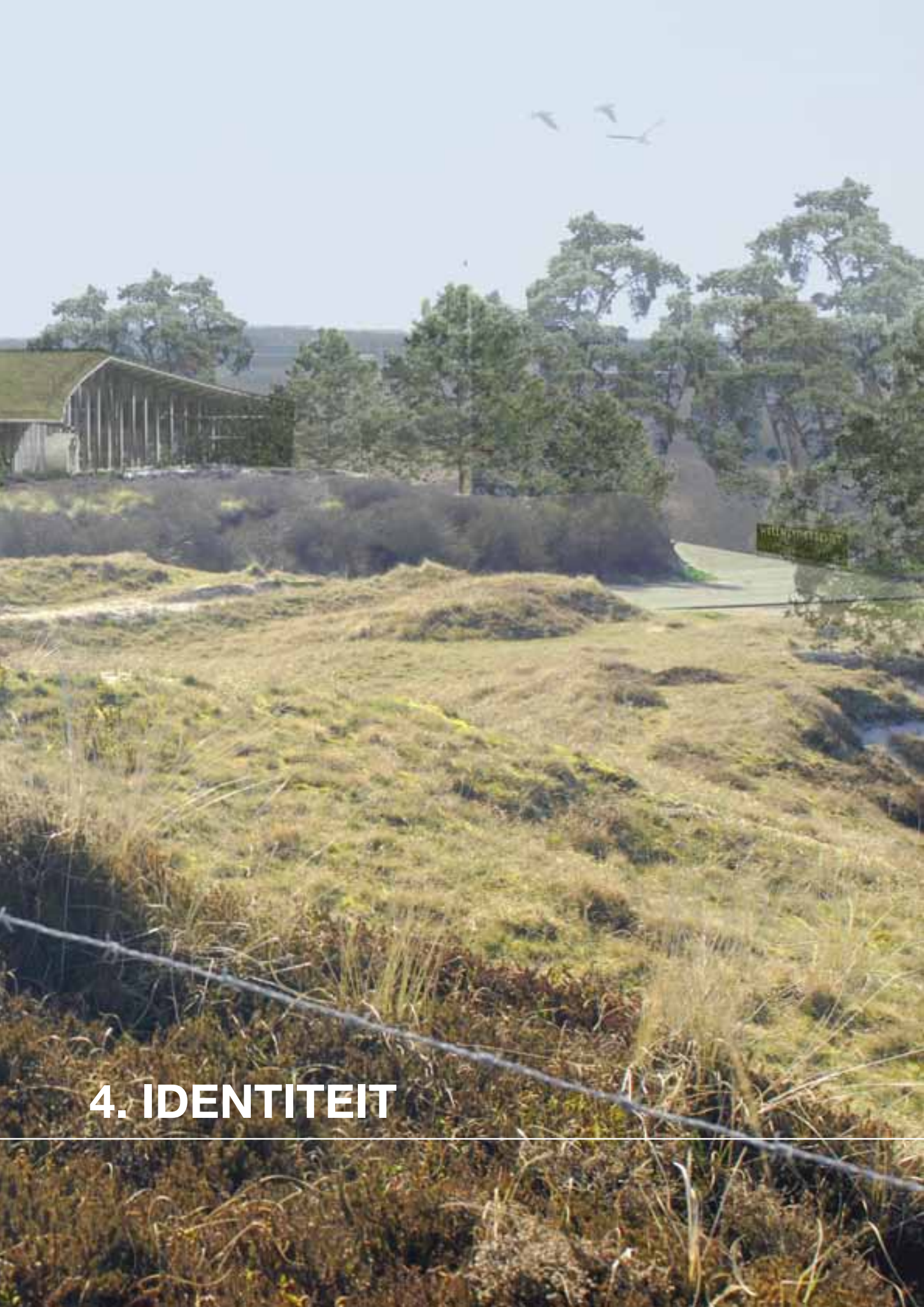
Dichtheid

De dichtheid op de recreatieve parken verschilt niet alleen qua aantal, maar ook qua belevingswaarde. Parken waarbij recreatieve eenheden zijn opgenomen in een duinlandschap, kunnen in de beleving voller overkomen dan parken in een bosrijke omgeving waarbij de dichtheid hetzelfde is. In een bosrijke omgeving is namelijk minder overzicht. Daardoor wordt de dichtheid als minder hoog ervaren. Een bosrijke omgeving kan daarentegen wel zorgen voor een rommelige aanblik van het park of een onduidelijke routing door de parken heen.

Er zijn voorbeelden waarbij de recreatieve woningen meer zijn opgenomen in een landschappelijke setting. Bij een aantal parken, bijvoorbeeld Landallpark Surfvallei op Texel met woningen in een dichtheid van 18 per hectare, is sprake van een open en overzichtelijk landschap waarin huisjes zijn opgenomen. De lage dichtheid en hoogteverschillen op het terrein zorgen voor eenheid en structuur op het park. In het Center Parcs concept worden recreatieve woningen in een lage dichtheid opgenomen in het landschap door maximaal 10% van het gebied te bebouwen. Bij Duinpark Den Helder staat de bebouwing in een duinachtige setting. (gemiddeld ca. 10 wo/ha) Ondanks het feit dat dit geen recreatieve woningen zijn maar 'gewone', is het een goed voorbeeld waar losse bebouwing is opgenomen in een landschap. De dichtheid in dit plan is 16 wo/ha.

Conclusie

Voor herstructurering van bestaande parken en de aanleg van toekomstige parken zijn leesbare en zichtbare structuurdragers belangrijk. Hierdoor ontstaat eenheid in de parken. Daarnaast is het mogelijk om de parken en structuurdragers te versterken door er recreatieve routes aan te koppelen. De randen kunnen dit versterken door eenheid in inrichting en uitstraling.



WILDLIFE
HABITAT
RESTORATION
PROJECT

4. IDENTITEIT

In de volgende paragraaf worden de identiteit, het imago en het profiel behandeld van Sint Maartenszee en de omliggende badplaatsen. Dit is nodig om Sint Maartenszee goed te positioneren in de kuststreek. Dit is ook nodig om effectief in te spelen op de huidige en toekomstige doelgroepen. De identiteit van een plaats is het huidige karakter, wat het nu is, vaak historisch gegroeid. Bij die identiteit hoort een doelgroep die, soms al jaren lang, op de kwaliteiten van het gebied afkomt. Het imago is hoe anderen er tegenaan kijken, de naam die het heeft, soms van horen zeggen. Het profiel is het 'verhaal' waaruit blijkt welke mogelijkheden Sint Maartenszee ziet voor de toekomst, wat het vaste bezoekers en nieuwkomers te bieden heeft en waarmee het zich onderscheidt van andere badplaatsen. Het bouwt voort op de identiteit. Als huidige plannen er tegen worden afgezet wordt duidelijk wat hun bijdrage is aan de lange termijn ontwikkeling van het gebied en welke samenhang daarin zit.

4.1 typering Sint Maartenszee

Sint Maartenszee is een familiebadplaats. Het heeft rust en ruimte. Belangrijkste trekpleister is het strand. Dat het een flinke duinwandeling vergt om er te komen ervaren de meeste bezoekers niet als een probleem – daardoor blijft het rustig. Vanwege die rust is het strand veilig en overzichtelijk voor kleine kinderen. Een groot deel van de bezoekers komt uit Duitsland (70%). Een deel van de recreanten komt speciaal voor de natuur – vogelaars en wandelaars in de duinen en het Zwanenwater. Voor met name de Duitse bezoekers is de schone lucht belangrijk. Het aantrekkelijke, open landschap ondersteunt het gevoel van rust en ruimte. De bollenvelden vormen korte tijd een extra attractie, als ze in de bloei staan. De huidige bezoekers hebben geen behoefte aan grootschalige evenementen op de parken zelf; dat vertier zoeken zij elders wel. Deze kwaliteiten tezamen betekenen dat het bezoek seizoensgeboden is.

Sint Maartenszee is geen dorp. Het is een gebied waar je tijdelijk verblijft, samengesteld uit een aantal enclaves, de recreatieparken, die van de wegen zijn afgekeerd. Het heeft dan ook geen dorpscentrum, er is niets wat de parken bindt. De kruispunten vormen de 'kernen' van Sint Maartenszee. Op de kruising van de Belkmerweg en de Zeeweg is een kleine 'kern' te vinden. Er heerst een informele, wat intieme sfeer. Het is een leuke plek voor mensen die in de recreatiewoningen daaromheen al langer verblijven. Ter plaatse van de rotonde bij de kruising van de Westerduinweg met de Zeeweg zijn er juist grootschalige voorzieningen - de Goudvis, de winkels, het hotel. Er is geen plein of ander bindend element. De architectuur is weinig sprekend en voegt geen kwaliteit aan het gebied toe. De open(bare) ruimte wordt gevormd door braakliggend terrein, parkeerterreinen en aan- en afritten – verkeersruimte dus. Daardoor is de ruimte anoniem en niet

Publiekstoegankelijk
familiestrand tegenover de
gesloten recreatieve parken



Anonieme ruimte entree Sint
Maartenszee tegenovers
kleinschalige karakter bij
kruising Zeeweg en
Belkmerweg





-  plein met voorzieningen
-  natuur
-  golfterrein
-  recreatiepark
-  autoverbinding
-  strandopgang
-  duindorp Petten
-  strandpaviljoen

aantrekkelijk, terwijl het de aankomst- en vertrekpunt is voor dagjesmensen die naar het strand gaan en voor de gasten van de recreatieterreinen. Het is het gezicht van Sint Maartenszee!

4.2 identiteit andere badplaatsen in relatie tot Sint Maartenszee

Vanwege de nabije ligging wordt Sint Maartenszee vergeleken met de dorpen Petten en Callantsoog. Ook Julianadorp aan Zee wordt onder de loep genomen omdat het qua opzet wel lijkt op Sint Maartenszee – een lange as van ruim een kilometer, loodrecht op de duinen met ter weerszijden recreatieparken.

Petten, Callantsoog en Julianadorp zijn dorpen met elk een eigen, herkenbare kern en identiteit. Alle drie hebben een (historisch) centrum met een plein waaromheen winkels, restaurants en cafés zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor zowel bewoners als bezoekers.

Callantsoog onderscheidt zich door de grote hoeveelheid recreatieve bezoekers. De vele families en gezinnen die Callantsoog bezoeken maakt het tot een drukke familiebadplaats, met strandopgangen vanuit het dorp en vijf strandpaviljoens. Het natuurgebied van het Zwanenwater is slechts toegankelijk vanuit Callantsoog en ‘hoort’ zodoende bij het aanbod aan recreatieve voorzieningen aldaar. De recreatieparken vormen een ring rond het dorp en worden geleidelijk ingepast in diverse natuur- en waterprojecten die onderdeel zijn van het binnenduintrandmilieu.

Petten is een rustige familiebadplaats, met minder bezoekers in de kern en minder voorzieningen. In de structuurvisie voor het dorp is opgenomen dat het door de kustversterking een zandstrand zal krijgen en geleidelijk zal transformeren van een dorp achter de dijk naar een dorp in de duinen. Het zal ook dan een rustige badplaats blijven – in tegenstelling tot bijvoorbeeld Callantsoog. Het dorpsplein wordt opgeknapt en krijgt een groen karakter, met cafés en winkels. Het recreatief aanbod zal verder versterkt worden door toevoeging van een badhotel in de duinen, nieuwe strandopgangen naar jaarrond strandpaviljoens en strandhuisjes en door de aanleg van en appartementen in de het voormalige Koloniehuis in het duingebied. Er ligt een groot recreatiepark in de polder tegenover Petten, de Watersnip, maar er is geen directe ruimtelijke relatie.

Julianadorp zelf heeft een kleine historische kern en een dorpsplein met nieuwe voorzieningen. In vergelijking met de andere kernen ligt het op relatief grote afstand van de zee. Julianadorp aan Zee ligt aan de westzijde aan een smalle strook duinen en heeft twee strandopgangen voor een korte wandeling naar zee. Het aanbod van voorzieningen in Julianadorp



Julianadorp



Callantsoog



Sint Maartenszee



Petten

aan Zee is mede door de grootte van het vakantiedorp uitgebreider en daarnaast ook luxer zoals een subtropisch zwembad en een golfbaan. De Structuurvisie voor Den Helder zet in op kwaliteitsverbetering van vakantieparken, concentratie van toeristisch-recreatieve voorzieningen langs de Zanddijk in Julianadorp aan Zee en de landschappelijke ontwikkeling van de binnenduinrand. Voor de binnenduinrand wordt in het noordelijk deel boven de Middenvliet de nadruk gelegd op de ontwikkeling van natuur- en landschap met uitsluitend extensieve, routegebonden recreatie. Het deel ten zuiden van de Middenvliet tot aan de Van Foreestweg is een overgangszone waarin natuur en extensieve recreatie (inclusief verblijf) een plek krijgen.



De parken als 'proeflocatie' opzetten voor recreëren op zonne-energie, duurzaam verwerken van afvalstromen, schoon water, elektrisch vervoer.



Petten en Julianadorp aan Zee kennen wandelroutes door de duinen, langs de kust. Callantsoog en Petten liggen het dichtste tegen het strand en hebben de hoogste dichtheid aan strandopgangen.

4.3 Imago

Sint Maartenszee heeft een goede reputatie bij bestaande gasten. Sommigen komen al generaties lang. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de vertrouwdheid met de parken. Dit is echter een tweesnijdend zwaard, omdat nieuwe bezoekers zich niet aangetrokken voelen tot het bestaande concept dat geleidelijk door de tijd wordt ingehaald. Belangrijk in de beeldvorming is de natuur, de open ruimte, schone lucht en het schone strand. De Onderzoekslocatie Petten met de onderzoeksreactor van NRG vormt voor Sint Maartenszee wel een imago probleem. Met name de Duitse bezoekers zijn kritisch over de aanwezigheid van de onderzoeksreactor. De uitstraling van het Onderzoekslocatie Petten als verouderd bedrijventerrein in de duinen, afgezet met hekken, is beslist niet wervend. Het 'gezicht van Sint Maartenszee' – de kruising van de Zeeweg en de Westerduinweg – ontbeert elke vorm van ruimtelijke kwaliteit en is daarmee een slechte reclame voor het hele gebied.

4.4 Profiel: Duurzaamheid

Op termijn liggen er mogelijkheden voor een accent voor Sint Maartenszee waarmee het zich kan onderscheiden van andere badplaatsen en recreatieparken. Dat ligt in een duurzame ontwikkeling, herstructurering en exploitatie van de parken. Dit is alleen mogelijk als alle partijen in het gebied daar heil in zien en zicht erachter scharen. De visie doet een handreiking daarvoor. Duurzaamheid is een veel gebezigd concept. Maar hier liggen echt kansen om er handen en voeten aan te geven. ECN heeft de kennis in huis en kan met de ondernemers samen de parken als 'proeflocatie' opzetten voor recreëren op zonne-energie, duurzaam verwerken van afvalstromen, schoon water, elektrisch oplaadbare 'bolderkarren', etc. Met name de Duitse doelgroep vindt dit belangrijk. Dit versterkt de huidige identiteit van rust, ruimte en natuur.



De plannen van Fluwel voor een bolleninformatiecentrum vormen een attractie apart en verlengen het bezoekersseizoen voor de bollen met een halfjaar. Wellicht kan het op termijn aansluiting zoeken bij het thema in de vorm van duurzame teelt. De verdere ontwikkeling van de kruising Zeeweg-Westerduinweg – het ‘uithangbord van Sint Maartenszee’ – kan dit thema sterk uitdragen.

Daarnaast kan met partijen op de Onderzoekslocatie Petten gewerkt worden aan een imagoverbetering de Onderzoekslocatie Petten. Op korte termijn door voorlichting over de functies op het terrein – onderzoek naar duurzame energie, fabriceren voor isotopen voor medisch gebruik (een van de drie fabrikanten in de hele wereld!) – bijvoorbeeld langs de route naar het strand. De route zelf kan heringericht worden zodat het uitzicht op het terrein wordt verzacht. Op de lange termijn kan bij de herinrichtingsplannen van het terrein een betere inpassing in het duinmilieu en een grotere mate van openbare toegankelijkheid bijdragen aan een beter imago.

Conclusie

De kracht van de identiteit van Sint Maartenszee zit in zijn eenvoud – rust, ruimte, strand en schone lucht. Toch is dat steeds minder onderscheidend ten opzichte van de badplaatsen in de omgeving. Julianadorp aan Zee streeft dezelfde omgevingskwaliteit na en Petten kent een grote overlap qua doelgroep. Omdat de trend is dat gasten kritischer worden en op zoek zijn naar beleving of thema's, is het de vraag of de huidige identiteit en het gebied, als bundeling van individuele enclaves, dat voldoende biedt. Omliggende dorpen maken optimaal gebruik van aangrenzende natuur door een goede toegankelijkheid. De slechte toegankelijkheid van duinen, polder en natuurgebieden vanuit Sint Maartenszee is een zwak punt. Er ligt een opgave om de connectie met het Zwanenwater te verbeteren, het binnenduinrandmilieu te versterken en de aansluiting en toegankelijkheid met het Wildrijk via de polder toegankelijker te maken.

Er kan gesteld worden dat de omgeving van de rotonde karakterloos is en niet uitdraagt wat er in de omgeving te doen is - slechte reclame dus. Bovendien draagt de Onderzoekslocatie Petten met zijn huidige uitstraling bij aan een slecht imago van Sint Maartenszee. Er ligt dus een opgave om het imago te verbeteren. Duurzaamheid lijkt een thema dat zich daar goed voor leent. Het kan richting geven aan de verdere ontwikkeling bij de rotonde, kan een ingang bieden voor samenwerking tussen recreatieondernemers, partijen op de Onderzoekslocatie Petten en andere professionals in het gebied. Het kan ook richting en inhoud geven bij uitbreiding en herstructurering van de recreatieparken. Voorwaarde hiervoor is dat alle partijen zich hierin herkennen en er samen de schouders onder zetten. De kracht zit in het gebied zelf!



5. GEBIEDSVISIE

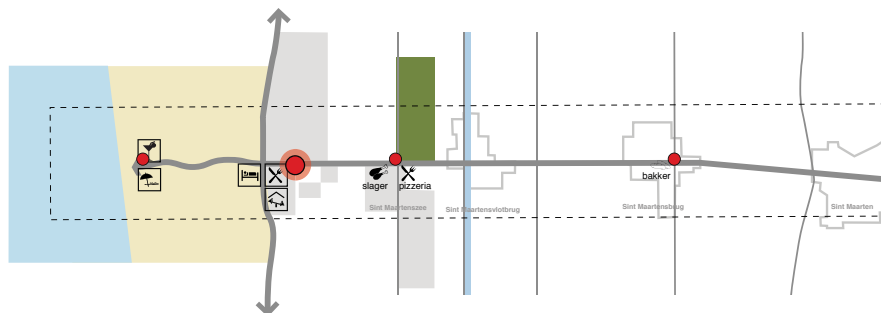
5.1 de filosofie achter de visie

In deze visie wordt sterk ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande parken. Uitbreiding van het recreatieaanbod dient alleen om herstructurering en diversiteit in het aanbod mogelijk te maken. Uitbreiding van de parken mag niet een belemmering vormen voor de huidige agrarische bedrijven. Uitbreiding kan dan ook alleen in goed onderling overleg geschieden. De bollenteelt en graslanden blijven in de polder dominant aanwezig. Om die kwaliteitsslag te maken wordt aansluiting gezocht bij de historisch gegroeide, landschappelijke structuren. Van oost naar west loopt de Zeeweg, een historische lijn, door de Zijper polder richting de zee. Het is de as waarlangs verschillende dorpen zich ooit hebben ontwikkeld. In deze visie is het een route met voorzieningen voor de recreatieparken, waar de verblijfskwaliteit en beleving van de bezoeker centraal staat. Het kenmerkt zich in de ruimtelijke beleving door een contrast tussen een gesloten en intieme omgeving en een open landschap.

Van noord naar zuid is de visie gekoppeld aan twee herkenbare lijnen die langs de kust of parallel aan de kust lopen. Het gaat om de as die gevormd wordt door de Westerduinweg, waar het duinrandmilieu versterkt wordt en om een tweede as, de Belkmerweg, die inspeelt op de kwaliteit van de plantagestructuur van het Wildrijk en omzoomde boerenerven. Tussen deze assen blijft een grote ruimte open, het zgn. tochtgat, om het zicht en de openheid van het landschap in noord-zuidrichting te waarborgen. De verschillende assen worden in de volgende paragraaf verder beschreven en toegelicht.

5.2 hartlijn

De Zeeweg is een belangrijke route waarlangs door de eeuwen heen verschillende kruisdorpen zijn ontstaan. Het waren handelspunten, waar agrarische goederen via het land en later via het Noord-Hollandskanaal werden vervoerd. In de laatste eeuw is het karakter van deze as veranderd door de verschillende recreatieparken die zich langs deze as hebben gevestigd. Sommige kleine voorzieningen verdwenen, een aantal bleef bestaan in de kruisdorpen en langs de Zeeweg. Door de toenemende stroom aan toeristen zijn er nieuwe voorzieningen bijgekomen. Op de kruising van de Belkmerweg en de Zeeweg gaat het om kleinschalige voorzieningen die aansluiten op de dagelijkse behoefte van de recreant of een kleine groep bewoners uit de omgeving. Verderop liggen de grootschalige voorzieningen voor recreatie en entertainment jaarrond, zoals de Goudvis. Via de strandopgang zijn de strandpaviljoens te bereiken. Deze laatste voorzieningen zijn met name voor de tijdelijke bezoekers die van april tot aan het eind van de zomer het strand bezoeken en gebruik maken van deze voorzieningen.



Zeeweg als hartlijn voor recreatie

Het karakter van de Zeeweg als 'hartlijn' voor de recreatie, is daarmee duidelijk. In de toekomst dient het versterkt te worden door aanvullende voorzieningen langs deze as te clusteren. Ter hoogte van de Belkmerweg gaat het om een zeer kleinschalig programma en bij de rotonde om meer grootschalige, jaarrond- en slecht weervoorzieningen. Net als in het veel toegepast concept van alle CenterParcs parken zorgt het clusteren van de voorzieningen aan de assen ervoor dat het landschap vrij wordt gehouden voor de recreatiewoningen, waar rust en ruimte centraal staat. Daarnaast kan clustering de voorzieningen onderling versterken, waar niet alleen de ondernemers uit het gebied van kunnen profiteren maar ook de bewoners en bezoekers. Het openbare karakter ervan garandeert dat Sint Maartenszee, net als de omliggende dorpen, een eigen kern krijgt, een herkenbare en levendige plek waarin recreatie en ontmoeting centraal staat.

5.3 Duinmilieu, natte natuur en nollen

Van oudsher liep de Westerduinweg letterlijk door de duinen. De kustzijde werd geflankeerd door hoge duinen, aan de polderzijde bepaalde het nollenlandschap het aanblik van passanten. Dit nollenlandschap bestond uit kleine duinen en duinrellen die werden gevoed door zoetwaterkwel vanuit de hoger gelegen duinen aan de zeezijde. Na de aanleg van de N502 is deze route op het grensvlak van duin en polder komen te liggen. Het nollenlandschap verdween door de schaalvergroting in de agrarische sector en de komst van recreatieparken langs deze weg. In de huidige situatie grenst de Westerduinweg aan de zuidzijde van de kruising met de Zeeweg aan het open polderlandschap, aan de noordzijde aan de bosachtige, groene omranding van de vakantieparken. Het eens zo eenduidige profiel is hierdoor verdwenen.

Het huidige contrast tussen de polder en de duinen blijft ten zuiden van de Zeeweg gehandhaafd. Ten noorden van de Zeeweg dragen in deze visie toekomstige ontwikkelingen bij aan het versterken van het watersysteem en de natuur ter weersijden van de Westerduinweg. Herstructurering van parken en eventuele uitbreidingen aan de oostzijde van de Westerduinweg staan in het teken van het transformeren van de huidige, bosachtige omranding naar een nollen-achtige en toegankelijke gebied rondom en in de parken. In de strook met nieuwe nollen worden duinrellen opgenomen volgens het oorspronkelijke patroon van de polder, maar in een eigen, schoon watersysteem. Dit zorgt ervoor dat het peil van het Zwanewater in

het duingebied tegenover de parken hoog blijft, een belangrijke voorwaarde voor dit bijzondere en kwetsbare natuurgebied. In de nieuwe nollen worden recreatieve paden aangelegd, die aansluiten bij de routing naar het Zwanewater, de duinen en de zee. Aan de ander kant loop je straks de polder in, naar het Wildrijk en verder. Ten westen van de Westerduinweg blijft het duinmilieu als belangrijke kwaliteit intact. De beleefbaarheid van het Zwanewater aan de zuidkant kan middels uitzichtpunten verbeterd worden. Routing door of achter camping de Lepelaar draagt bij aan de beleving van het duinmilieu.

5.4 nieuwe plantages

De Belkmerweg, haaks op de Zeeweg, is een belangrijke ontsluitingsweg voor verschillende kleine recreatieparken en voor het Wildrijk. Daarnaast liggen er verschillende agrarische bedrijven langs deze weg. Karakteristiek voor deze boerenbedrijven zijn de windsingels rondom het erf. Het Wildrijk is van oudsher opgebouwd als een plantage. In de huidige structuur is deze moeilijk afleesbaar. In de visie wordt bij herstructurering het plantage-karakter van de Belkmerweg versterkt. Aan de randen worden nieuwe houtsingels aangelegd en daarin worden routes opgenomen waarmee de parken fijnmaziger met hun omgeving worden verbonden. Er is een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding om de herstructurering van bestaande, verouderde parken mogelijk te maken. Ook hier is het karakter van de plantage het leidende inrichtingsprincipe.

5.5 routing en verbindingen

Richting zee en de duinen zijn enkele mooie wandelroutes te vinden, maar doordat er maar één route van de parken naar zee loopt, moet steeds dezelfde route heen en terug worden gelopen. De visie is erop gericht om een fijnmaziger stelsel van loop-en fietsroutes door het gebied te halen. Dit stelsel zal verknoopt worden met routes in de randen van de recreatieterrein en op de recreatieterrein. Daardoor zal niet alleen de bereikbaarheid verbeteren maar zullen de parken ook meer onderdeel gaan uitmaken van het openbare leven in Sint Maartenszee.

5.6 plankaart gebiedsvisie

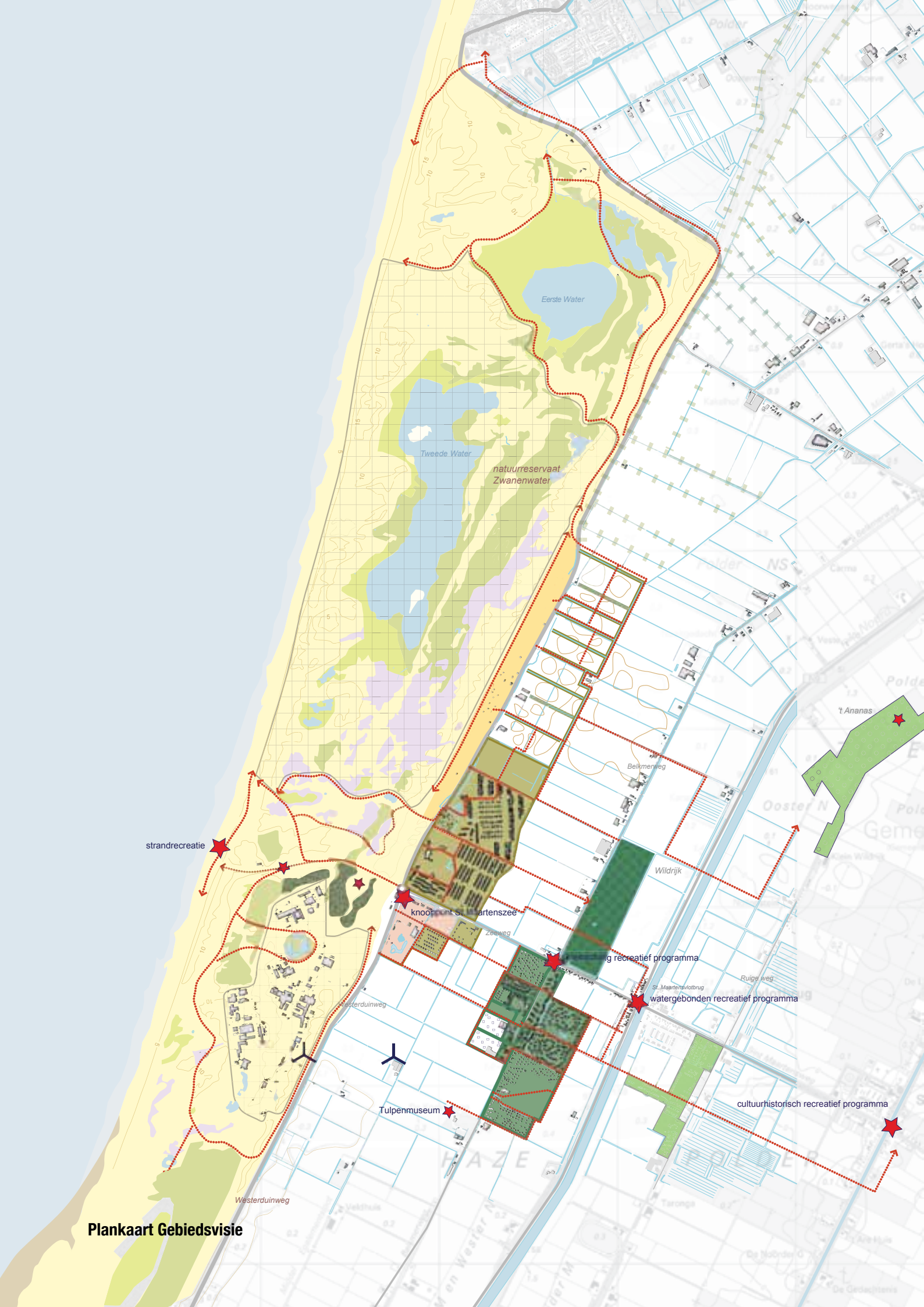
Op de plankaart zijn de hierboven beschreven ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie opgenomen. Daarnaast zijn er suggesties opgenomen voor herinrichting van de duinen rondom de Onderzoekslocatie Petten, om het industriële complex te onttrekken aan de beleving vanaf de route naar zee. Ook is de mogelijkheid van kleinschalige recreatie bij de kruising Belkmerweg en de Zeeweg aangegeven en een jachthaventje of aanlegplaatsen bij St. Maartensvlotbrug, om diversiteit in het recreatieve aanbod aan te brengen. Het toekomstige Tulpenmuseum van Fluwel is ook als attractie op de kaart gezet.



Gewenste ecologische structuur en verbindingen

-  historische cultuurlijn van bovenlokaal belang: Westfriese Omringdijk
-  kansen voor verbinden natuurwaarden
-  Natura 2000 gebied
-  EHS
-  weidevogelleefgebied
-  mogelijke ecologische verbinding
-  plangebied

Ecologische verbindingzones in de regio



Plankaart Gebiedsvisie

	landbouwgebied
	duinen, strand, zee
	niet vrij toegankelijk gebied
	Wildrijk
	't Ananas
	recreatierreinen Belkmerweg
	recreatierreinen Ruigeweg
	recreatierreinen oostzijde Westerduinweg
	recreatierreinen westzijde Westerduinweg - duinmilieu
	bestaande paden
	waterlopen
	bebouwing
	windmolen

visie

	gewenste aan te leggen recreatieve route
	ontwikkeling recreatief knooppunt
	overig recreatief kleinschalig programma
	recreatierrein in duinmilieu
	natte natuur en nollen
	plantages
	openbare rand plantage
	openbare rand natte natuur en nollen
	natuurontwikkeling gekoppeld aan watergangen tegengaan verdroging duingebied





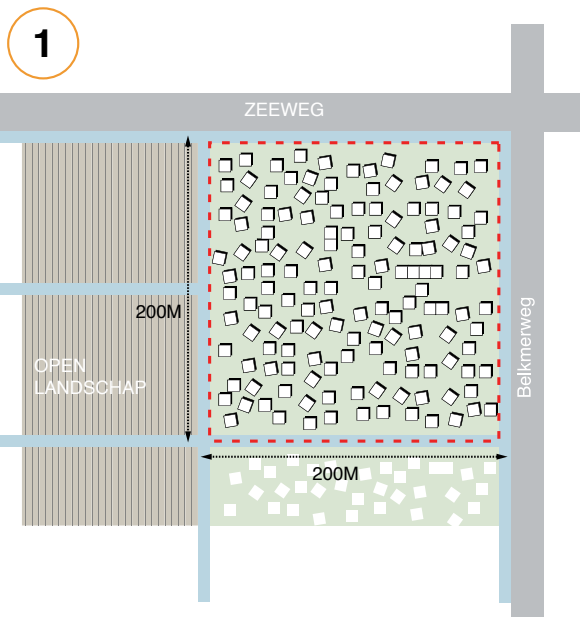
6. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN EN BEELDKWALITEIT

In de gebiedsvisie wordt sterk ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande recreatieparken door aansluiting te zoeken bij landschappelijke waarden. Door herstructurering van de parken kunnen deze introverte, recreatieve enclaves omgezet worden in aantrekkelijke parken die aansluiten op hun omgeving. Herstructurering draagt daarnaast bij aan de aanpak van het achterstallig onderhoud van de terreininrichting. Deze herstructurering kan alleen tot stand komen in een proces waarbij terreineigenaren in goed overleg treden met vereniging van eigenaren van de recreatiewoningen. Om herstructurering mogelijk te maken is een geringe mate van uitbreiding nodig. In deze paragraaf worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor herstructurering en uitbreiding aangegeven.

6.1 strategie voor herstructurering en uitbreiding

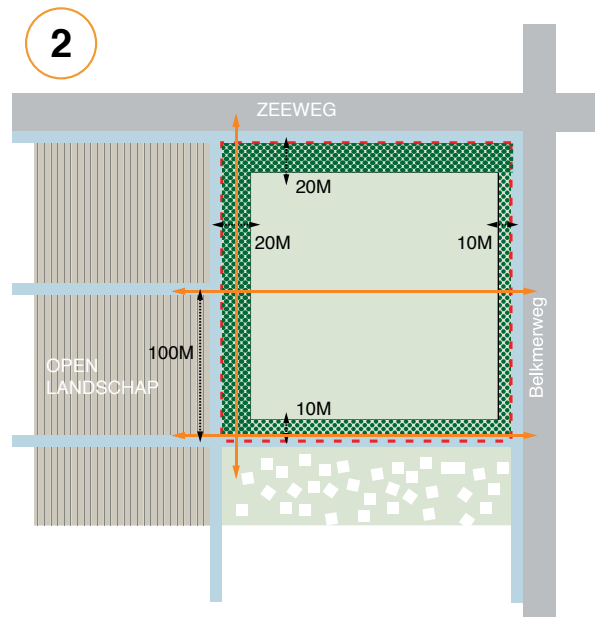
In de kwaliteitsslag wordt, zowel voor herstructurering als voor uitbreiding, ingezet op drie ruimtelijke randvoorwaarden:

1. De eerste is vergroting van de uitstraling van de parken als geheel door ze in te passen in een nieuw landschappelijk raamwerk dat de huidige landschappelijke kwaliteit versterkt. Omdat de recreatieparken aan de Belkmerweg in een ander landschappelijke milieu liggen dan de parken aan de Westerduinweg, verschilt het karakter van het raamwerk van beide. Voor de Belkmerweg gaat het om het milieu van het Wildrijk, een plantagemilieu. Voor de Westerduinweg gaat het om het (historische) milieu van natte natuur in combinatie met nollen. Door het raamwerk zullen de parken meer een eenheid in het landschap gaan vormen in plaats van een optelsom van versnipperde terreinen.
2. Het tweede punt waarop ingezet wordt, is om openbare routes door of in de randen van de parken door te trekken. Hierdoor worden de parken verknoot met het (toekomstige) netwerk aan routes en ommetjes in de polder en naar het strand. De recreatieparken worden van verschillende kanten beter bereikbaar en krijgen een meer openbaar karakter; de enclavewerking en onoverzichtelijkheid wordt daardoor verminderd. Bij de herstructurering worden de randen aangelegd binnen de bestaande parken, waardoor deze krimpen. Ten behoeve van herstructurering mag elders beperkt uitgebreid worden.
3. Het derde en laatste punt is het op termijn verlagen van de dichtheid op de parken. Door terug te gaan naar een aantal van 15 huisjes per hectare aan de Westerduinweg en 20 woningen per hectare aan de Belkmerweg wordt een betere kwaliteit op de terreinen zelf bereikt die meer tegemoet komt aan de huidige behoefte van de recreanten.



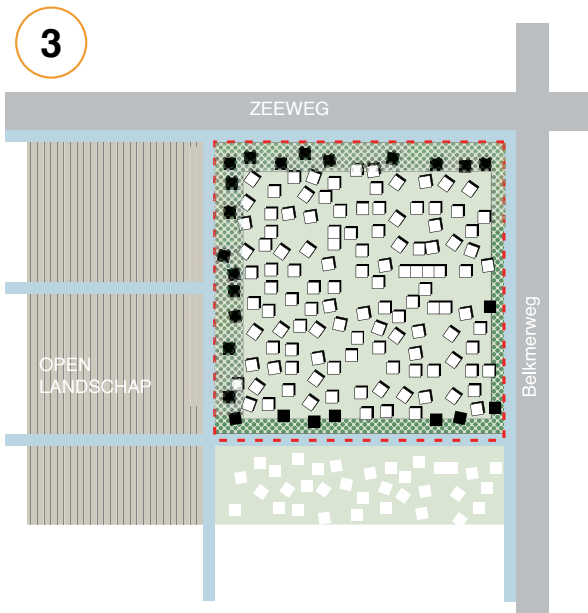
Bestaande situatie

- 30 huisjes per hectare



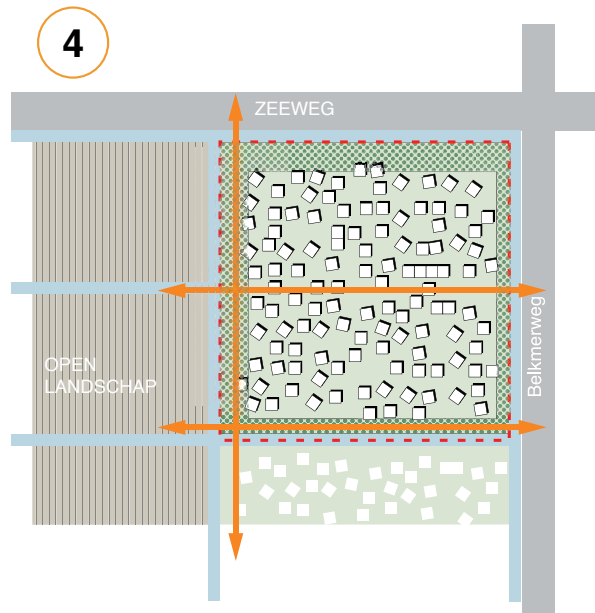
Landschappelijke inpassing

- Groene randen aan open landschap en Zeeweg: houtsingels van minimaal 20M
- Randen naar aangrenzende recreatieparken en Belkemerweg: houtsingels minimaal 10M



Kwaliteitsslag inrichting park

- Doordringbaarheid van gebied vergroten door openbaar toegankelijke paden door de randen van het recreatiepark aan te leggen.
- Verlagen van de dichtheid tot 20 huisjes per hectare of lager.



Nieuwe situatie

- Recreatiepark met groene rand naar de omgeving
- Diversiteit aan ommetjes
- Dichtheid van 20 huisjes per hectare

Randvoorwaarden herstructurering parken aan de Belkemerweg

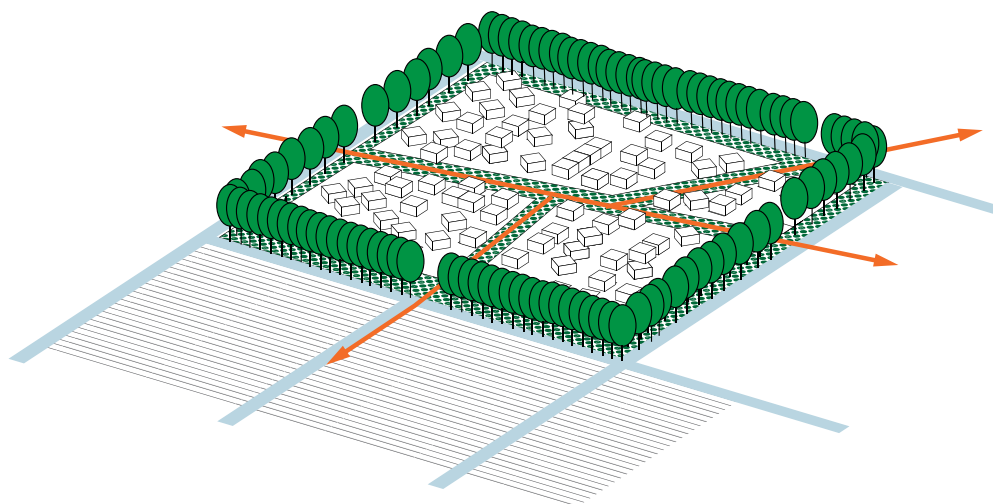
6.2 Belkmerweg - nieuwe plantages

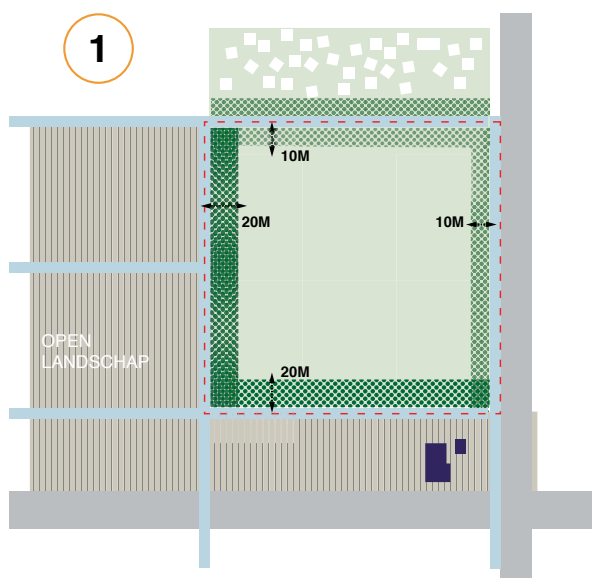
Herstructurering - de plantagelijnen

Het landschappelijk raamwerk voor de herstructurering van bestaande parken aan de Belkmerweg is geënt op het (historische) karakter van de plantages, zoals Wilddijk. Langs de Belkmerweg wordt ingezet op een plantagelijijn rondom de bestaande parken. De randen van de parken worden ingericht als een aantrekkelijke groene overgang van het park naar het open landschap of van het park naar de openbare weg. Deze rand bestaat uit een houtsingel met een minimale breedte van 20 meter grenzend aan de Zeeweg en het open landschap. De randen aan de Belkmerweg of grenzend aan een andere recreatiepark bestaan uit een houtsingel van minimaal 10 meter. In de randen komen recreatieve routes die de parken ontsluiten of de polder inlopen. Door deze plantagelijijn op de rand van de bestaande huidige parken aan te leggen dienen de parken in te krimpen.

Uitbreiding - de nieuwe plantages

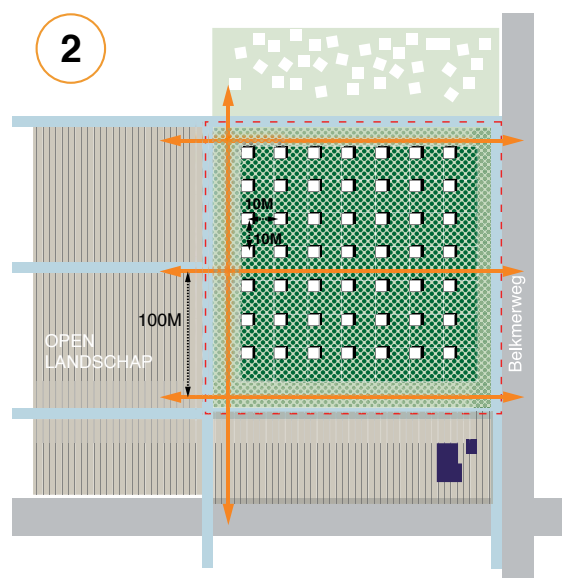
Om de herstructurering van de bestaande parken mogelijk te maken is ten westen van de Belkmerweg in beperkte mate uitbreiding van recreatieparken toegestaan. Deze uitbreiding sluit goed aan op de bestaande parken, zonder afbreuk te doen aan de openheid langs de Zeeweg en de belevingswaarde van de recreant. Uitbreidingen langs de zone zoals aangegeven op de kaart zijn alleen toegestaan voor bestaande recreatieparken die herstructureren op eigen terrein. Hier is compensatieruimte voor recreatiewoningen die op eigen terrein worden afgebroken. Het plantagemilieu is om kwalitatieve redenen de beste plek om uit te breiden. Beschut tussen de houtsingels en bomen liggen de recreatieparken verscholen vanaf de weg.





Landschappelijke inpassing

- Groene randen aan open landschap en Zeeweg: houtsingels van minimaal 20M
- Randen naar aangrenzende recreatieparken en Belkemerweg: houtsingels minimaal 10M



Recreatieve routes

- Doordringbaarheid van gebied vergroten door openbaar toegankelijke paden door recreatiepark aan te leggen. (om de 100M)

Ruimtelijke randvoorwaarden beeldkwaliteit

- Dichtheid van 20 huisjes/ha
- Rondom alle woningen 10 meter bossage
- parkeren binenn de randen

Randvoorwaarden uitbreiding parken aan de Belkemerweg



Impressie nieuwe plantage

Ook hier zorgt de openbare routing door de randen en de parken dat de intimiteit niet omslaat in een zich afkeren van de omgeving.

1. landschappelijk raamwerk

De nieuwe recreatieparken worden ingericht volgens de principes van een plantage. Het raamwerk hiervoor bestaat uit een groene rand van houtsingels rondom de recreatieve parken. Hiermee wordt ook een link gelegd naar de windsingels, zoals te vinden rondom de boerenbedrijven langs de Belkmerweg. De groenzone, grenzend aan het open landschap of de openbare weg is 20 meter breed. Deze maat zorgt ervoor dat de parken volledig afgeschermd liggen van de omgeving en maakt het mogelijk om recreatieve routes aan te leggen door deze zone. Wanneer het recreatiepark grenst aan een ander recreatieterrein, dan is deze groenzone aan elke zijde van het recreatieterrein 10 meter breed. In totaal wordt dit dus ook een zone van 20 meter.

2. recreatieve routes

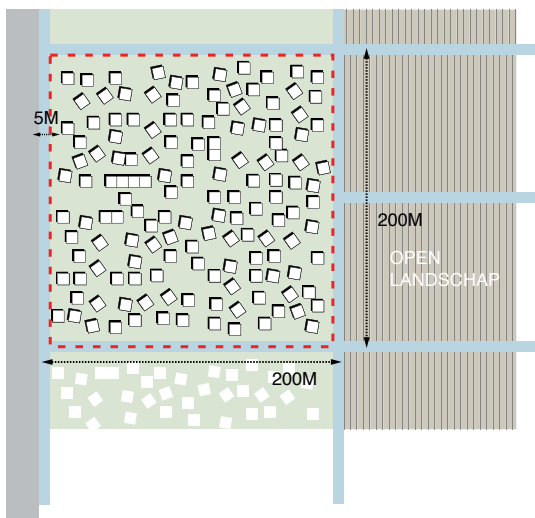
De recreatieve routes worden opgenomen in de randen van parken. Het profiel van de rand 20 meter met bomen vormt de omgeving hiervoor. De route loopt hiermee op de scheidslijn tussen plantage en open landschap waardoor het contrast door de recreanten beleefbaar gemaakt kan worden. De recreatieve routes sluiten op de bestaande en toekomstige routes door de Zijpepolder en duingebied. De routes dienen om de 100 meter te liggen. Als dit niet de randen van de parken zijn dan loopt er een openbare route door het park. Op deze manier ontstaat er een maximaal aantal ommetjes die de recreanten en bewoners van gebied kunnen maken door de plantages. De parken worden hierdoor ook opgeknipt in kleinere delen, waardoor geen al te grote enclaves ontstaan die zich onttrekken aan de omgeving.

3. ruimtelijke randvoorwaarden beeldkwaliteit

Binnen de aangegeven randen van 20 meter aan het open landschap en de weg en 10 meter ten opzichte van bestaande of naastgelegen parken is ruimte voor huisjes of bungalows. Op de uitbreidingslocatie zijn bungalowwoningen of vrijstaande woningen van 1 laag en een kap toegestaan die een bijdrage leveren aan jaarrond verblijf. In de toekomstige parken is maximaal 20 woningen per hectare toegestaan. Bij deze dichtheid is het mogelijk om rond alle woningen 10 meter bos aan te planten. Zo overheerst de plantage en zijn de woningen ten opzichte van elkaar niet zichtbaar.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en niet in de aangegeven randen tussen de bomen.

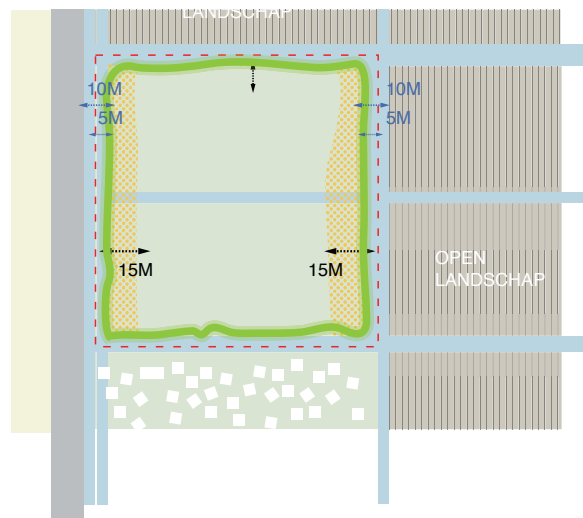
1



Bestaande situatie

- 30 huisjes per hectare

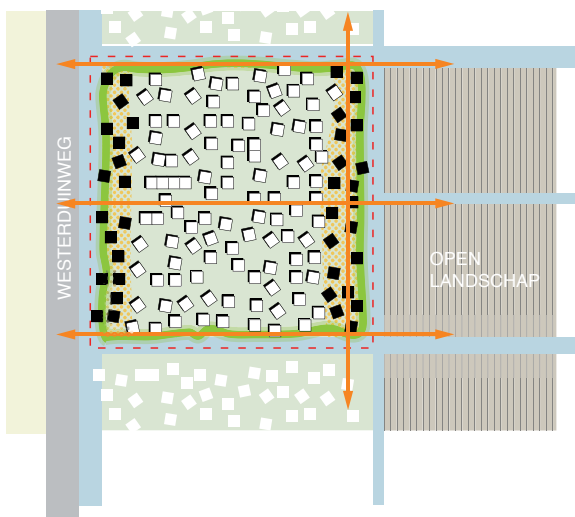
2



Landschappelijke inpassing

- Verbreden watergang (van 5 naar 10m)
- Rietkragen langs het water (talud 1:5)
- Rand naar de weg inrichten als nollen natuur met hoogte verschillen 15 meter

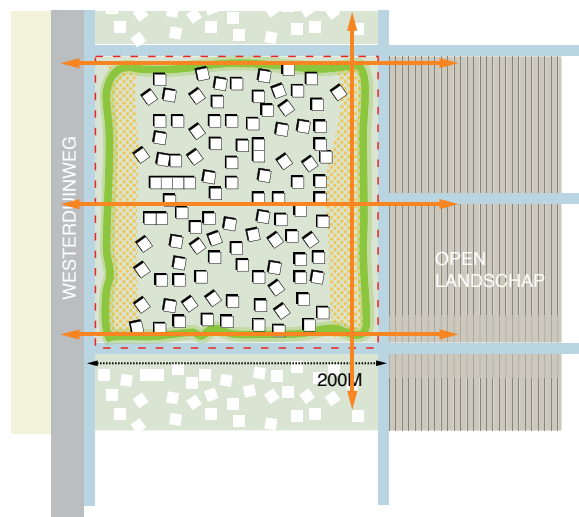
3



Kwaliteitsslag inrichting park

- Doordringbaarheid van gebied vergroten door openbaar toegankelijke paden door de randen van het recreatiepark aan te leggen.
- Verlagen van de dichtheid tot 15 huisjes per hectare of lager.

4



Nieuwe situatie

- Recreatiepark met groene rand naar de omgeving
- Diversiteit aan ommetjes
- Dichtheid van 15 huisjes per hectare

Randvoorwaarden herstructurering parken aan de Westerduinweg

6.3 Westerduinweg - natte nollen natuur

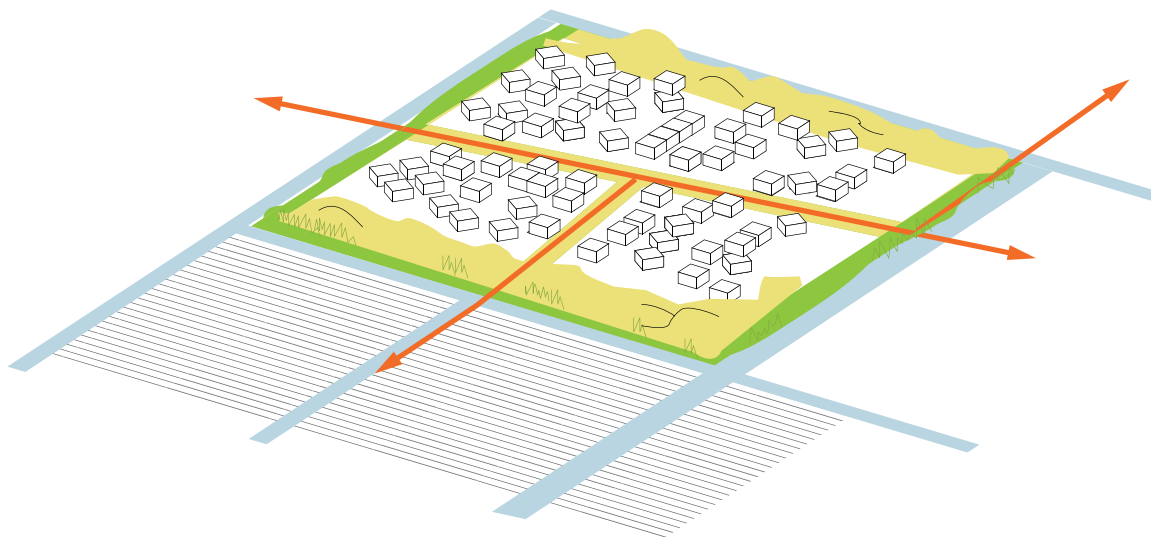
herstructurering

Ten noorden van de Zeeweg wordt aan de Westerduinweg ingezet op het ontwikkelen van nollennatuur. In regionale context draagt het bij aan de versterking van de natuurwaarde en de waterkwaliteit van de binnenduinrand. Uit het oogpunt van toerisme en recreatie is dit een aantrekkelijk milieu. In het verleden maakte deze natuur onderdeel uit van het gebied maar door het verlagen van de grondwaterstand ten behoeve van de landbouw is het verdwenen. Rondom Sint Maartenszee kan dit milieu opnieuw ontwikkeld worden door het verhogen van de grondwaterstand in de zone aan de Westerduinweg en het ophogen van de gronden in vorm van nollen. Om de beoogde kwaliteitsslag te maken moet de natte nollen natuur worden ontwikkeld aan de randen van bestaande recreatieparken en bij de herstructurering van bestaande campings.

Dit kan gaan om de aanpak van de bestaande voorraad van huisjes en bungalows maar ook het omzetten van kampeerplaatsen naar huisjes. De gewenste dichtheid voor herstructurering en uitbreiding is 15 huisjes per ha. Ook bij het omzetten van bestaande kampeerplaatsen naar huisjes geldt eveneens een dichtheid van 15 huisjes per ha. Bij deze herstructurering wordt ingezet op randen van 15 meter breed met nollennatuur. Bestaande houtsingels worden ontzien maar kunnen geleidelijk uitgedund worden waardoor onderbeplanting die aansluit op de nollennatuur mogelijk wordt. Door de randen lopen openbare recreatieve routes die aansluiten op het totale netwerk aan routes. Bij herstructurering van parken aan de Westerduinweg wordt er tussen de weg en het nollenlandschap een duinrel teruggebracht. Dit kan door de bestaande sloten te verbreden naar 8 a 10 meter. (zie landschappelijk raamwerk uitbreiding).

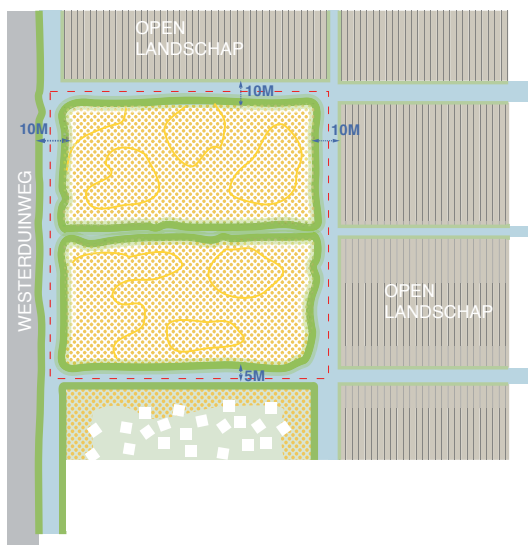


Impressie



1

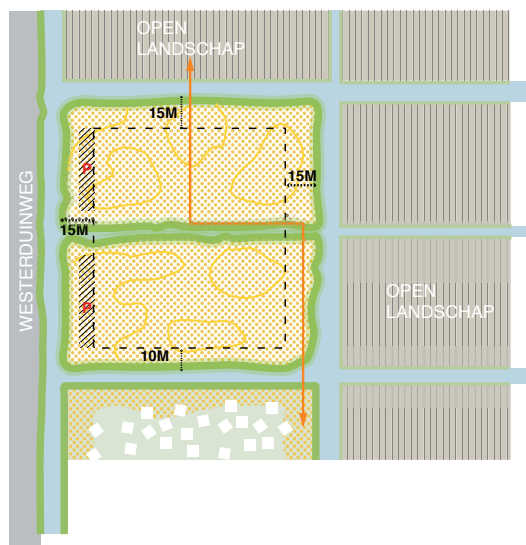
Beeldkwaliteit natte nollen natuur



Landschappelijk raamwerk

- Verbreden watergang
- Rietkragen langs het water (talud 1:5)
- Nollen op eigen terrein ontwikkelen
- Bestaande watergrens

2



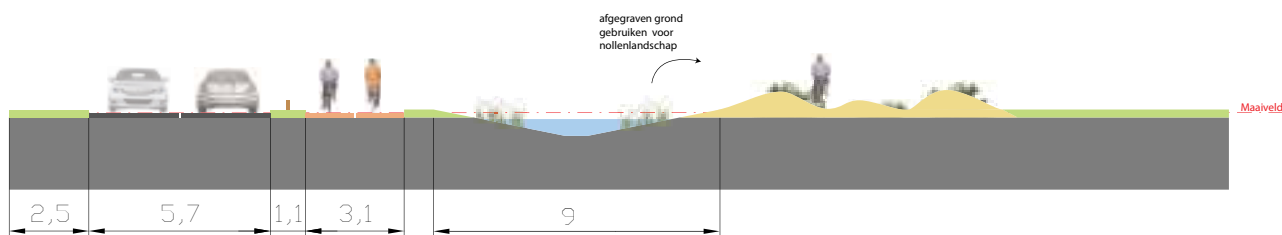
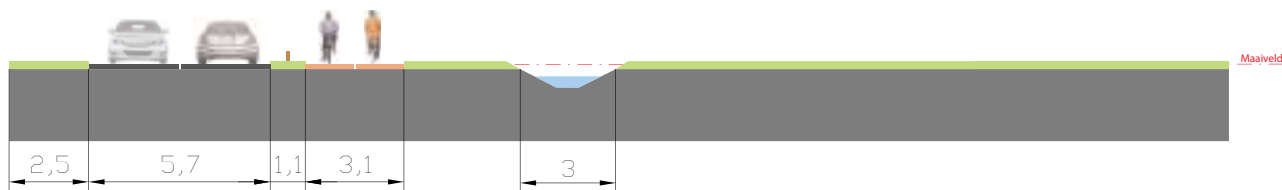
Recreatieve routes

- Doordringbaarheid van gebied door openbaar toegankelijke paden door de randen van het recreatiepark aan te leggen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- ruimte voor (luxe)tenten en tijdelijke eenheden (bebouwing moet minimaal 15 meter vanaf de Westerduinweg en het open polder landschap liggen)
- parkeren alleen bij de ingang (verscholen achter eerste rij nollen aan Westerduinweg)

Randvoorwaarden uitbreiding parken aan Westerduinweg



Doorsnede randen aan Westerduinweg

Haaks op de Westerduinweg worden watergangen gerealiseerd volgens het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de polder. Op de bestaande parken moet bij herstructurering onderzocht worden waar deze slotenpatronen liggen op de parken. In oorspronkelijke verkaveling lagen deze om de 100 a 130 meter. Hierdoor veranderen de bestaande strakke sloten op den duur in zachte landschappelijke watergangen met rietkragen

uitbreiding

1. landschappelijk raamwerk

De aanleg van de nollennatuur wordt mogelijk gemaakt door de 1 op 1 regeling toe te passen op eigen terrein. Voor elke hectare die wordt aangekocht wordt een hectare gecompenseerd aan natuurontwikkeling, op eigen terrein. 50% van een recreatiepark langs de Westerduinweg bestaat dan uit nollennatuur, de overige 50% is ingericht als standplaats voor de recreatieve eenheden. Om te komen tot dit milieu moeten de bestaande watergangen worden verbreed naar 8 a 10 meter. De bestaande oevers, met op dit moment een hellingshoek van 1 op 2 worden omgezet naar natuurvriendelijke oevers met een talud van 1 op 5, wat rietontwikkeling mogelijk zal maken. De grond die vrijkomt bij het verbreden van de watergangen wordt ingezet om een deel van het nollenlandschap aan te leggen. Ook bij uitbreiding wordt haaks op de Westerduinweg watergangen gerealiseerd volgens het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de polder. Om de 100 a 130 meter wordt een nieuwe watergang met natuurvriendelijke oever aangelegd. Hierdoor veranderen de strakke sloten op den duur in zachte landschappelijke watergangen met rietkragen.

2. recreatieve routes

Het toekomstige nollenlandschap is openbaar toegankelijk voor iedereen, door het aan te laten sluiten op bestaande recreatieve routes in de omgeving. Deze routes door het gebied maken een snelle verbinding naar Callantsoog en de ingang van het Zwanenwater mogelijk.

3. ruimtelijke randvoorwaarden beeldkwaliteit

In de zone ten noorden van de bestaande parken aan de Westerduinweg is slechts recreatief medegebruik van het landschap toegestaan. Het gaat hierbij om lichte vormen van kamperen, die opgenomen worden in het landschap en het beeld niet domineren. De recreatieve eenheden die zijn toegestaan zijn eenvoudig afbreekbaar of verplaatsbaar. Hierdoor is de impact op het landschap minimaal. Er dienen natuurlijke en duurzame materialen toegepast te worden. Vaste elementen zoals sanitairgebouwen zijn kleinschalig en staan uit het zicht.



Impressie Westerduinweg



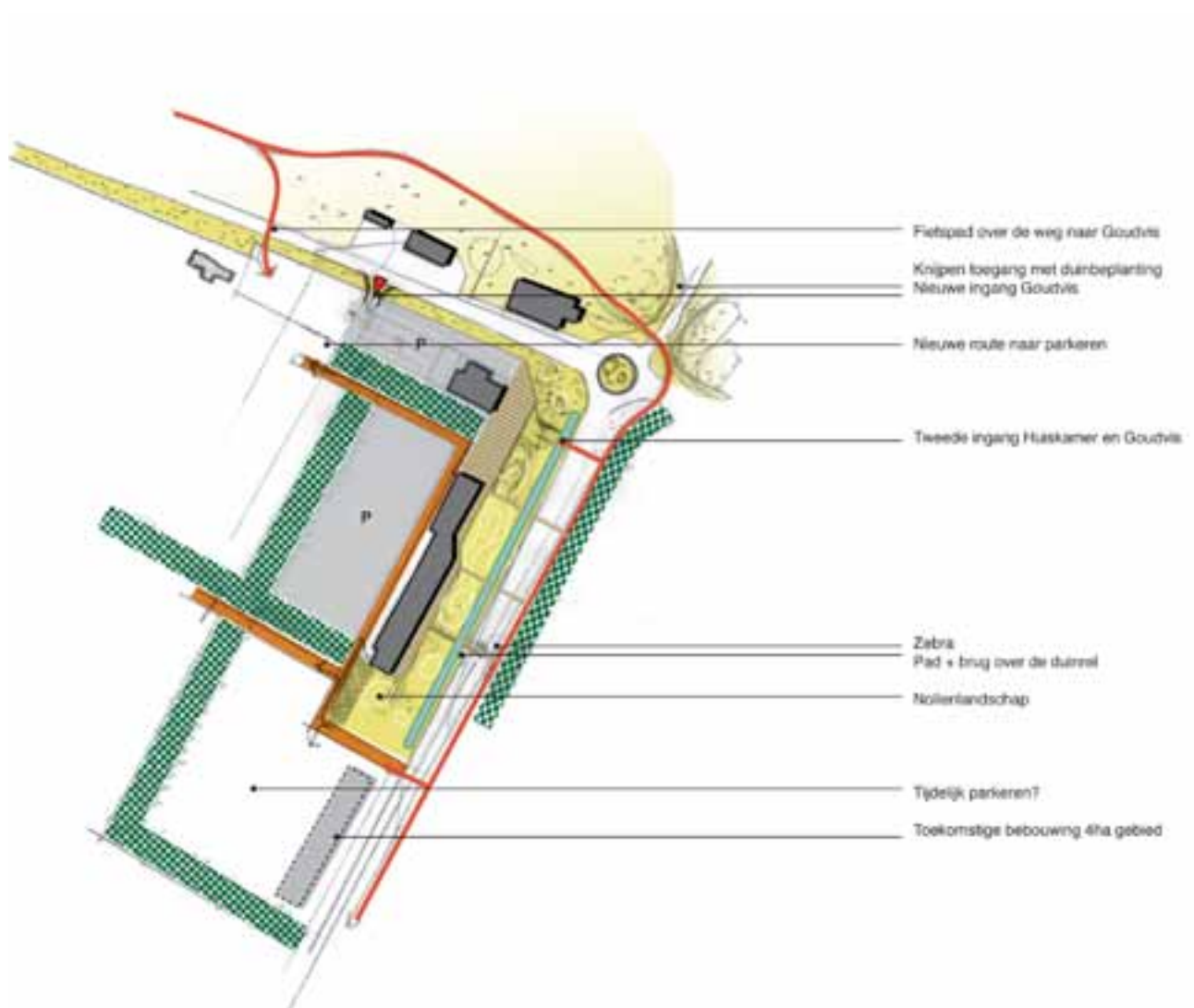
Impressie Glamping in natte nollen natuur

De ontwikkeling van het natte nollengebied met recreatief medegebruik dient plaats te vinden direct aansluitend aan de bestaande recreatieparken en de Westerduinweg en vervolgens noordwaarts. Het is niet mogelijk dat in de betreffende zone losse enclaves (agrarisch en recreatief) ontstaan

Kamperen en duinhutten zijn toegestaan op 15 meter afstand van de waterrand. De eenheden liggen tussen de duinen. Hierdoor is vanaf de weg en vanuit het open landschap zicht op de natuurlijke rand en zijn de verblijfsplaatsen beschermt tegen de wind en het geluid van het verkeer. Parkeren vindt plaats in de eerste zone van 15 m aan de Westerduinweg. Het parkeren wordt weggewerkt in de duinen zodat deze vanaf de Westerduinweg minimaal zichtbaar zijn. Voor elke camping is maximaal een aansluiting op de Westerduinweg mogelijk.

6.4 Westerduinweg - duinmilieu

Aan de westzijde van de Westerduinweg, bij het terrein van de Lepelaar, worden in beperkte mate in de duinpannen duinhuisjes opgenomen, waardoor kampeerplaatsen verdwijnen. Deze huisjes zijn niet aangesloten aan water of riool. Door hun ligging in de luwte zijn ze vanuit de omgeving niet goed zichtbaar en blijft het beeld van de duinen dominant. Zij vormen een aanvulling op de diversiteit in het aanbod van St.Maartenszee.



Schets inrichting knooppunt Sint Maartenszee

6.5 knooppunt Sint Maartenszee

Dit is een belangrijke en aparte plek in het gebied. Het knooppunt Sint Maartenszee is dé plek waar de zee, het strand en de duinen voelbaar en zichtbaar moeten zijn. Hier presenteert Sint Maartenszee zich aan de buitenwereld. Hier komen de bezoekers aan voor een dagje strand of uitstapje naar de attracties. De schets laat zien hoe dat in de toekomst eruit kan zien.

De toegang tot de Goudvis wordt ter hoogte van restaurant De Huiskamer van Sint Maartenszee geminimaliseerd. Alternatieve toegangen kunnen worden gerealiseerd vanaf de Westerduinweg en Zeeweg via de huidige toegang naar de grote parkeerplaats.

Het minimaliseren van de verharding op de kop van het terrein van 'De Huiskamer van St. Maartenszee' bij de rotonde geeft ruimte voor nieuw nollenlandschap. De winkeltjes, hotel St. Maartenszee en restaurant 'De Huiskamer van Sint Maartenszee' kunnen met een brede strook van dit duintjesgebied worden omzoomd. Het nieuwe landschap sluit aan op de al bestaande strook langs de Zeeweg, dat straks doorloopt in de promenade met nieuwe winkels op het 4ha. terrein. Hierin is de duinrel van Sint Maartenszee als bijzonder element opgenomen.

De straatverlichting dient wel een veilig kruispunt te garanderen, maar moet zeker geen afbreuk doen aan de nieuwe, landschappelijke uitstraling van de rotonde. Op deze wijze ontstaat een natuurlijke afscheiding van het verkeer en de mogelijkheid tot een terras op de kop van het restaurant. Dit terras kan worden vergroot tot aan de kop van de winkeltjes. In het seizoen kunnen vele gezinnen hier een ijsje eten in de zon en een groene omgeving. Om het terras sneller vanaf de Zeeweg te kunnen bereiken is het voorstel om een voetgangersbruggetje over de duinrel ter hoogte van de winkeltjes te maken. De opgang naar het strand is op dit moment breed en weids. Door de entree visueel te versmallen met nieuwe duintjes en binnenduintrandbeplanting ontstaat een 'poort' naar zee. Eenmaal in de duinen is de drukte van de Westerduinweg niet meer zichtbaar. De blik wordt op de horizon gericht waar het ruisen van de zee klinkt. Deze toegevoegde beplanting kan ook hotel St. Maartenszee omzoomen en over de rotonde naar het oosten uitwaaiëren.

Het parkeren langs de Westerduinweg blijft een probleem. Totdat het 4 hectaregebied wordt ingevuld is een tijdelijke parkeerplaats hier een goede oplossing. De toegangsweg naar Bohemian Resort, de Goudvis en de beide parkeerterreinen zou opnieuw moeten worden vormgegeven met een minimaal gebruik van verharding en een maximale landschappelijke inpassing. De omgeving van de oostelijke kop van de strook met winkeltjes krijgt hierdoor een betere ligging en landschappelijke uitstraling passend bij de rust, ruimte en natuur van Sint Maartenszee.

Literatuurlijst

Bleunink, H. en Neefjes, J. (2010), ism Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Strootman landschapsarchitecten, Muilwijk Landschap Advies, NL de Ruimtelijke Identiteit van de Nederlandse Kust

DHV, Klimaatvisie Zijpe inclusief Nota zienswijze 2010-2020 (juli 2011)

Etin adviseurs, (oktober 2010), Nota Economische Zaken Gemeente Zijpe

Veelkleurig Landschap, gemeente Zijpe, Landschapsontwikkelingsplan 2009, gebiedsuitwerkingen en streefbeelden

Gemeente Zijpe (september 2004), Toekomstvisie 2005-2015 gemeente Zijpe

Gemeente Zijpe (mei 2005) Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, Ontwikkelingsnotitie
Stedelijke Vernieuwing Gemeente Zijpe 2005-2009

Gemeente Zijpe (april 2010), Coalitieprogramma 2010-2014: 'ondernemend, slagvaardig, sociaal',
BKV, VVD en PvdA

Provincie Noord-Holland, Structuurvisie Noord Holland kwaliteit door veelzijdigheid; 2010

Provincie Noord-Holland, Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie; 2010

Smart Agent, Factsheets van de 7 dagrecreatie belevingswerelden gemeente Zijpe

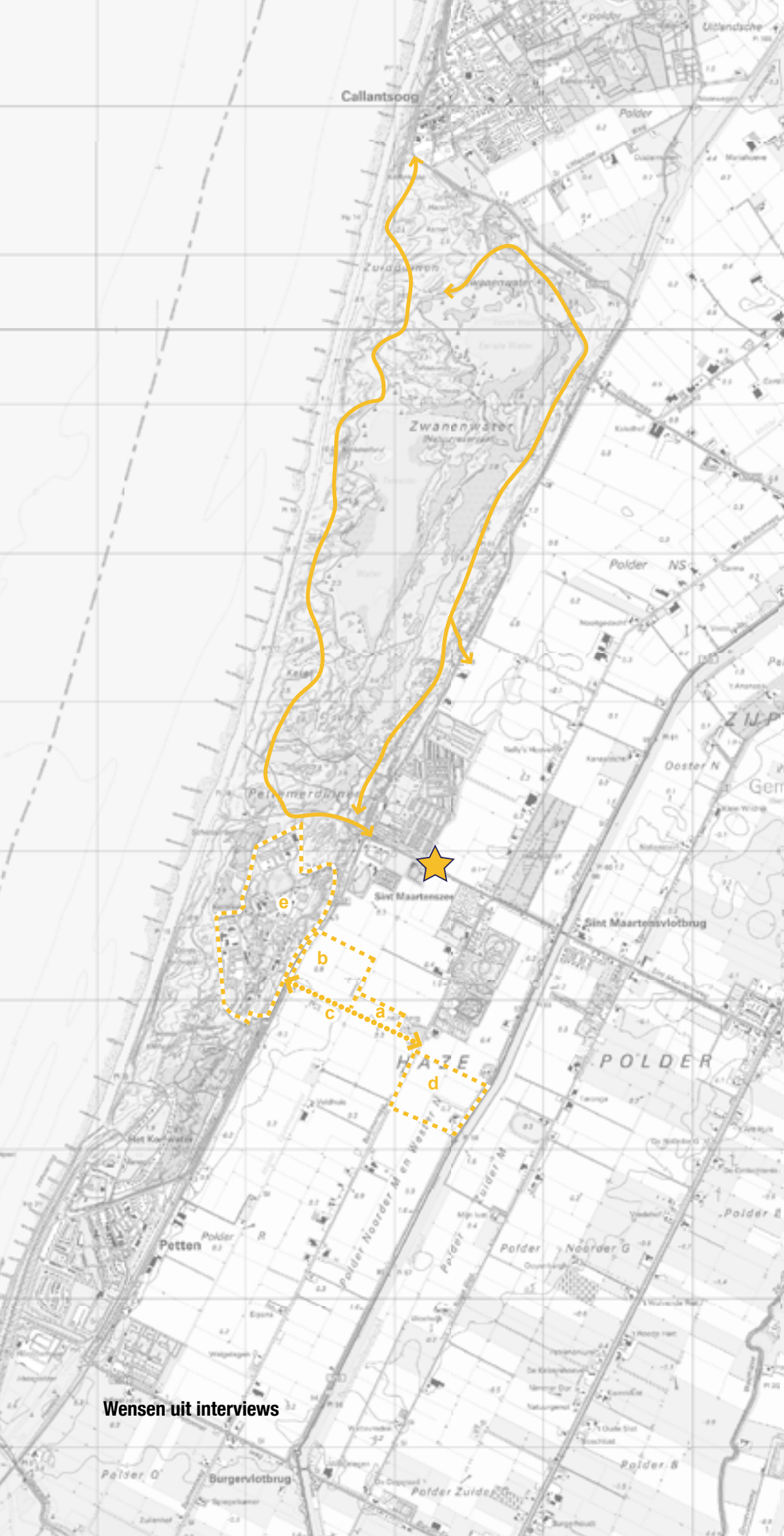
Stichting Innovatief Zijpe, Toekomstvisie 2008-2012; 2007

Uitgeverij Nieuwland, Grote Historische topografische Atlas 1894-1933, 2006

Van Gent Van der Reest, Beleidsnota Verblijfsrecreatie Gemeente Zijpe, 26 mei 2009

Van Look, L.F., Canon van de Zijpe in 40 vensters, 2010

West 8, Reitsma Stedebouw, Urban Synergy, concept Structuurvisie Petten, januari 2012



Wensen/ideeen



entree St. Maartenszee



nieuwe recreatieve routes door Zwanenwater



gewenste uitbreiding tulpeiland (bezoekerscentrum bloembollen-FLUWEL) deels kassen



gewenste uitbreiding tulpeiland (bezoekerscentrum bloembollen-FLUWEL) deels kassen



gewenste recreatieve route over terrein FLUWEL



gewenste uitbreiding tulpeiland (bezoekerscentrum bloembollen-FLUWEL) deels kassen



gewenste uitbreiding ECN

Wensen uit interviews



Bijlage 1 Conclusies uit interviews.

Profiel: Familiebadplaats

Allen zijn het eens over het profiel: 90 % komt voor het strand, rust, ruimte, stilte, nadruk op natuur. Alleen moet de natuur wel beleefd kunnen worden. Natuurmonumenten houdt dat nu tegen en de Putten horen er niet bij. Doelgroep is familie/gezin dan wel natuurliefhebbers. Op de Lepelaar ook eenoudergezinnen en groepen (jonge) Duitsers. Het strand is rustig en daardoor overzichtelijk voor gezinnen met kleine kinderen. St. Maartenszee wil geen Callantsoog zijn.

Boeking:

Moeten er harder aan trekken om de camping/recreatiepark vol te krijgen. Mensen boeken steeds meer 'last minute'. Concurrentie van goedkope vluchten naar de zon. Steeds minder 'vaste klanten', een vlottender bevolking. Vroeger wist je al met Pasen dat je voor de zomer vol zat, nu moet je veel meer aandacht besteden via de website ed. Hr. Bekker van St. Maartenszee kon vroeger aan poort selecteren wie er wel en niet in mocht, sinds de verkoop loopt dat hard achteruit.

Bezetting:

De bezettingsperiode van de camping loopt van Pasen tot begin september (Aan Noordzee/St Maartenszee). Dan wordt het stil. In de wintermaanden is er veel werk aan onderhoud en boekingen voor het nieuwe seizoen. Tijdelijke verhuur voor bijvoorbeeld seizoensarbeid doen de boeren op eigen erf. In de recreatieparken is weinig vaste bewoning - het is er voor de bewoners te eenzaam (AanNoordzee).

Trends:

Trend naar luxe vertaalt zich in internetgebruik. Ook/juist bij de tenten! Glamping! Trend naar luxere tenten – yurds, safari-achtig tenten, chalets. Vooralsnog niet naar grotere kavels!

Wensen:

- Jaarrond recreatie, in ieder geval de weekenden, net zoals in Callantsoog nu. Daarvoor een hart/centrum in St. Maartenszee. Er is bij sommigen twijfel over de kritische massa of schaal die dat vraagt.
- Parkeren de Lepelaar (langs de weg) in combinatie met anderen oplossen.
- De nieuwbouw van Pallas aangrijpen om het terrein vriendelijker in te richten en om een deel publiek toegankelijk te maken. Ook infocentrum? Het schieterrein van de marine ontmantelen. Wandelroutes door de duinen.
- De aanrijdroute naar St. Maartenszee opknappen. De looproute naar zee bij de rotonde Zeeweg/Westerduinweg publieksvriendelijker maken. De inrichting van het 'het windgat' verzachten met nollen.

Belemmeringen:

Investeren is niet mogelijk door te kleine locaties, de schaal is te klein.

De parken met particulier eigendom zijn niet aan te pakken vanwege het versnipperde bezit.

Hindercirkel windmolens

Kansen:

- Het tulpenmuseum – 8 maanden bloeiende tulpen op de koude grond en in de kas voorgetrokken.
- Nieuwe recreatieve routes over het bollenland; paardrijdroutes?
- Nieuwe inrichting met kwelwater - AanNoordzee
- Nollen terugbrengen in het landschap – St Maartenszee

Kenmerk	(%)
Bos	5
Heide-, zand- en duingebied	5
Natuurlijk grasland, moeras en riet	0
Open agrarisch gebied	10
Halfopen agrarisch gebied	40
Kleinschalig agrarisch gebied	5
Zee en grote meren	30
Sloten, beken, rivieren en plassen	5
Bedrijven en industrie	0
Bewonerskernen	0
Bezienswaardigheden	35
Hoogteverschillen	20
Horizonvervuiling	75
Geluid van auto, trein, vliegtuig	55
Drukke van recreatieve fietsers	45

tabel I: Scores per landschapskenmerk rond St.Maartenszee (postcode 1753 BA)2

Kenmerk	aanwezigheid (%)	N respondenten	% respondenten van het totaal
Bos	5	2.477	4,6
Heide-, zand- en duingebied	5	3.799	7,1
Open agrarisch gebied	10	3.633	6,8
Halfopen agrarisch gebied	40	629	1,2
Kleinschalig agrarisch gebied	5	3.845	7,2
Zee en grote meren	30	1.172	2,2
Sloten, beken, rivieren en plassen	5	5.045	9,5

tabel II: Aantal respondenten die exacte verdeling van een type landschap aantrekkelijk vinden

Bijlage 2: De aantrekkelijkheid van het landschap van Sint Maartenszee.

Voor het imago van het landschap rond St. Maartenszee is door Martin Goossens van Alterra onderzocht hoeveel mensen het landschap aantrekkelijk vinden. Om dit uit te kunnen voeren is gebruik gemaakt van het e-SCAPE.nl bestand van Alterra, dat gebaseerd is op de voorkeuren van respondenten die de website www.daarmoetikzijn.nl hebben bezocht.

Het bestand bevat inmiddels 53.253 respondenten¹. In Tabel staat weergegeven hoe de respondenten het landschap rond St. Maartenszee is opgebouwd. Deze indeling is gebaseerd op visueel-ruimtelijke kenmerken van het gebied. In een cirkel van 5 km rond postcodegebied 1753BA (St. Maartenszee) blijkt dat de belangrijkste kenmerken van het landschap halfopen agrarisch gebied, zee en meren en open agrarisch gebied zijn (dit zijn dus de kenmerken die de respondenten hebben opgemerkt).

Daarnaast ligt het onderzochte gebied in een omgeving met een hoeveelheid geluidbelasting (N9) dat ook in ongeveer de helft van Nederland voorkomt. In vergelijking met andere gebieden in Nederland wordt door de respondenten aangegeven dat in het plangebied sprake is van meer horizonvervuiling. Horizonvervuiling kunnen de moderne windmolens zijn, de zendmast ter hoogte van de Goudvis en de fabrieksgebouwen en Onderzoekslocatie Petten .

In een straal van 5 km rond het gebied komen iets minder bezienswaardigheden dan gemiddeld in Nederland voor en het gebied haalt bijna een gemiddeld niveau van drukte met recreatieve fietsers.

De omgeving is niet helemaal vlak; er zijn enkele hoogteverschillen.

Via de database kan achterhaald worden hoeveel respondenten dit landschap in haar geheel aantrekkelijk vinden. Het gaat daarbij dus om de combinatie van landschapskenmerken. De gedachte is dat in ieder geval 50% van de voorkeuren van een respondent in een landschap aanwezig zou moeten zijn. In dit geval de twee belangrijkste kenmerken, namelijk halfopen agrarisch gebied en zee. Bij halfopen agrarisch gebied is de range tussen 30 en 50% aangehouden als selectie. Bij zee de range 20 tot 40%. Minimaal is dus altijd 50% van de combinatie van landschapstypen als selectie genomen. Er zijn in het databestand met ruim 50.000 respondenten, nauwelijks respondenten (totaal 11), gevonden die deze combinatie aantrekkelijk vinden.

Er zijn meer respondenten indien de landschapstypen afzonderlijk worden beschouwd (tabel 2).

Dan blijkt dat vooral deze hoeveelheid van sloten, beken, rivieren en plassen redelijk goed scoort bij de respondenten, maar ook de hoeveelheid aan kleinschalig agrarisch gebied en de hoeveelheid aan heide-, zand- en duingebieden. Opvallend is dat de hoeveelheid zee en bos relatief minder goed scoort bij de respondenten. Waarschijnlijk vinden deze hoeveelheid blijkbaar te weinig (voor bos) of te veel (voor zee).

Wanneer het meer kleiner gebied wordt onderzocht naar aantrekkelijkheid van het landschap voor respondenten, dan komt er een ander verhaal. Het kleiner gebied bestaat grofweg uit de helft aan zee en de helft aan heide-, duin- en zandgebied. Dan blijkt dat deze combinatie door 13.303 respondenten aantrekkelijk wordt gevonden, ofwel 25%. Als het gebied iets wordt opgeschoven zodat er minder zee en meer halfopen agrarisch gebied er bij komt, dan daalt het aantal respondenten naar 5.815 (11%) die deze combinatie aantrekkelijk vinden.

De conclusie is redelijk duidelijk: het halfopen agrarisch gebied heeft geen positieve invloed op de aantrekkelijkheid van het landschap rond St. Maartenszee.

Uit onderzoek (Goossen et al, 2011) blijkt dat de meeste Nederlanders bos en toch ook zee willen hebben (tabel 3), gevolgd door heide-, zand- en duingebieden. Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat de onderscheiden kenmerken voor 52% de aantrekkelijkheid van een gebied verklaren. Van alle kenmerken heeft natuurlijk grasland, moeras en riet de grootste bijdrage aan de aantrekkelijkheidsscore, gevolgd door heide-, zand- en duingebieden. Als er 5% meer natuurlijk grasland, moeras en riet wordt gemaakt, dan is de voorspelling dat de aantrekkelijkheidsscore met 0,218 toeneemt. De kenmerken bewoningskernen, bedrijven en industrie, geluid en horizonvervuiling, maar ook sloten, beken, rivieren en plassen leveren een negatieve bijdrage als de hoeveelheid hiervan wordt vergroot.

De potentie rond St. Maartenszee is dus wel groot. Een aanbeveling is dan ook om een deel van het halfopen agrarisch gebied om te zetten in meer natuurlijk grasland, moeras en riet.

Bijlage 3: Toetsingskader (uit Beleidsnota Verblijfsrecreatie Gemeente Zijpe, 26 mei 2009)

Algemeen

Uit de bevindingen uit de vorige hoofdstukken kan worden afgeleid dat er in de huidige omstandigheden diverse belemmeringen zijn om de breed gedragen doelstellingen van kwaliteitsverbetering en productontwikkeling te kunnen realiseren. Met name de vigerende bestemmingsplannen, die stuk voor stuk verouderd zijn, verhinderen een verdere ontwikkeling van de verblijfsrecreatie in de gewenste zin.

Ook het provinciale streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' zorgt voor de nodige belemmeringen, omdat het grootste deel van de gemeente Zijpe in zogenaamd 'uitsluitingsgebied' is gelegen. Toch biedt het planologisch beleid van rijk en provincie wel mogelijkheden voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat kwaliteitsverbetering hiervan het directe gevolg is.

Kwaliteitsverbetering omvat meer dan alleen de verbetering en/of vernieuwing van het toeristisch-recreatieve product zelf, maar heeft ook betrekking op de landschappelijke inpassing van verblijfsrecreatieterrainen en op hun directe omgeving ('*meer groen in het landschap*'). Daarnaast spelen er nog meer factoren mee. Om dit alles op een verantwoorde manier te kunnen toetsen, dienen er criteria te worden opgesteld, zodat het mogelijk is tot afgewogen keuzes en besluiten te komen om de beperkte fysieke ruimte voor aanpassing, verbetering en uitbreiding van de verblijfsrecreatie op een verantwoorde en inzichtelijke wijze te verdelen.

Het volgende toetsingskader bestaat uit primaire en secundaire toetsingsnormen. Het onderscheid geeft het relatieve belang van de criteria aan. Iedere aanvraag dient onverkort aan de primaire criteria te voldoen om voor honorering in aanmerking te komen. De secundaire criteria zijn aanvullend. Door aan de diverse criteria wegingsfactoren of punten te verbinden, ontstaat een gewogen beoordeling binnen een werkbaar en transparant systeem.

Figuur 34. Landschapsimpressies Groote Keeten, St. Maartenszee, Zwanewater



Primaire criteria

Centraal in de beoordeling staan de aspecten *locatie*, *kwaliteitsverbetering*, *differentiatie van het aanbod* en *seizoenverlenging*. Aan deze voorwaarden dient elke aanvraag te voldoen. Evenzeer dient elk plan te voldoen aan de eisen van het provinciale streekplan en het gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit leidt tot de volgende concrete toetsingscriteria:

Locatie

- Het zoneringsbeleid als bedoeld in de IRV wordt in beginsel voortgezet, met inachtneming van het streekplan. Dit betekent dat uitbreidingen in beginsel bij bestaande bedrijven in het poldergebied rond Callantsoog/Groote Keeten, in de binnenduinrandzone bij St. Maartenszee (tussen Belkmerweg en Westerduinweg) en bij Petten gelokaliseerd moeten zijn.
- In deze gebieden is in principe ook ruimte voor nieuwvestigingen.
- In het overige deel van Zijpe geldt een consoliderend beleid voor reguliere recreatiebedrijven, tenzij er sprake is van aantoonbare toegevoegde waarde (nieuw of ontbrekend accommodatieaanbod in de toeristische sfeer) of van bedrijfseconomische noodzaak (de continuïteit van het bedrijf mag geen gevaar lopen);
- Voor kleinschalig kamperen, bed & breakfast en andere vormen van kleinschalige verblijfsrecreatie als nevenbedrijf is hier wel plaats.
- Groepsaccommodaties mogen in beginsel in de gehele gemeente gevestigd worden, mits uiteraard voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van inrichting en beheer (geluid, brandveiligheid, parkeren). Gelet op de aard van de voorziening en het benodigde ruimtebeslag, verdient een locatie in het buitengebied de voorkeur boven vestiging in de bebouwde kom.
- Verder spelen in de beoordeling van de locatiefactor de belangen van omliggende bedrijven en bestemmingen een rol.

Kwaliteitsverbetering

Een goede kwaliteit van de verblijfsrecreatie is meer dan het aanbieden van de meest dure en luxe accommodatie. Een toeristisch kampeerterrein of een minicamping kan evengoed kwaliteit bieden als een tophotel of een modern vakantie-woningpark. Waar het om gaat is dat een bedrijf *in zijn soort* op hoog niveau presteert, door middel van goede basisvoorzieningen, een aantrekkelijk accommodatieaanbod, een doordachte terreininrichting, moderne faciliteiten, een verantwoorde landschappelijke inpassing, een aansprekende dienstverlening en een juiste prijs/kwaliteitverhouding. Tevens zal de aanvrager moeten aantonen dat zijn plan redelijkerwijs bijdraagt aan de centrale doelstelling 'Groeï in overnachtingen, bestedingen en werkgelegenheid'.

Bij versterking van de bedrijfskwaliteit moet worden gedacht aan maatregelen die verder gaan dan de reguliere vervangingsinvesteringen. Het gaat om zaken als grotere standplaatsen en grotere kavels voor recreatiewoningen, een hoger voorzieningenniveau op de standplaats, verhuuraccommodatie met een seizoenverlengend effect, meer ruimte voor (overdekte) centrumvoorzieningen en voor sport en spel, milieumaatregelen (afval, water, energie), investeringen ter bevordering van de (brand)veiligheid, terugdringen van geluidoverlast, verbetering van de landschappelijke inpassing en de in- en externe ontsluiting, meer parkeerplaatsen enz. Dit vergt veelal extra ruimte én een breder economisch draagvlak.

Concreet gaat het om de volgende toetsingsclusters:

- gezondheid en veiligheid
 - Sanitaire voorzieningen: op maximaal 150 m loopafstand van de standplaats, tenminste 1 toilet per 10 standplaatsen en 1 douche per 17 standplaatsen, minimaal 1 stortplaats chemisch toilet, verwarmde toiletgebouwen met zo mogelijk wascabines, aparte babywasruimte en kindersanitair.
 - Milieuhygiëne: riolering gebouwen en vaste standplaatsen verplicht; zo mogelijk ook waterafvoer op toeristische plaatsen, afvalstraat t.b.v. gescheiden afval.
 - Brandveiligheid en geluid: voldoet het plan naar verwachting aan de te stellen eisen op grond van APV en brandveiligheidsverordening? (o.a. brandblusmiddelen en bereikbaarheid hulpdiensten).
- Standplaatsen en omvang verblijfsaccommodatie
 - Toeristische/seizoenplaats: minimaal 100 m² (incl. parkeren)
 - Vaste standplaats (stacaravan): minimaal 150 m² (incl. parkeren)
 - Plaats voor verhuuraccommodatie (stacaravan tot 35 m², chalet tot 55 m², huisje tot 70 m²: minimaal 130/170/200 m² (incl. parkeren)
 - Kavel voor recreatiewoning > 70 m²: minimaal 400 m² (incl. parkeren).
 - Standplaatsvoorzieningen: op toeristische plaatsen electra minimaal 10A + watertappunt binnen 50 m; vaste plaatsen minimaal 16A + water + gas
 - Tussen de kampeermiddelen dient aan alle kanten een vrije tussenruimte van minstens 3 m in acht te worden genomen. Voor huisjes geldt minstens 5 m.
 - Maximale omvang kampeermiddelen c.q. niet bouwvergunningplichtige objecten: 55 m² (inclusief berging)
 - Maximale omvang recreatiewoningen 100 of 120 m² (is nog onderwerp van beraad)
 - Verhouding oppervlakte kampeermiddel en standplaats: tenminste 1 : 4, met een minimum van 100 m²
 - Verhouding oppervlakte kavel en recreatiewoning: tenminste 1 : 5, met een minimum van 400 m²
- Landschappelijke inpassing
 - Het terrein dient voldoende te zijn ingepast door middel van bij het landschap passende beplanting. De combinatie van beplantingsassortiment en de omvang van de begroeiingsstrook is belangrijker dan het opnemen van een vaste norm. De randbeplanting c.q. afschermende beplantingsstrook dient een breedte van minimaal 5 m te hebben.

- Bij de landschappelijke inpassing is de compensatieregeling van belang. Hierbij is de zgn. 1:1 regeling (1 hectare verblijfsrecreatie betekent 1 hectare natuurontwikkeling/compensatie) uit de IRV het uitgangspunt. Wel is hierin een nuancering aangebracht. De compensatieregeling 1:1 is niet van toepassing indien het plan herstructurering t.b.v. kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven betreft, eventueel met een uitbreiding (in oppervlakte) t.b.v. de herstructurering. Daar waar herstructurering gecombineerd wordt met uitbreiding van aantallen is voor dat gedeelte de compensatieregeling wel van kracht.

Voor nieuwe plannen of pure uitbreiding van bestaande bedrijven wordt de regeling onverkort van toepassing verklaard. De compensatie dient buiten het terrein plaats te vinden of in aansluiting op het verblijfsrecreatieve gedeelte van het terrein en moet openbaar toegankelijk zijn. Het recreatieve groen binnen het terrein, zoals groen rond de standplaatsen, speelvelden en dergelijke, telt hierbij niet mee. Als alternatief zou gedacht kunnen worden aan het instellen van een zgn. natuurfonds, mede t.b.v. het op te stellen natuurbeleid. Na het vaststellen van de nota zullen hiervoor nadere beleidsregels worden uitgewerkt.

Daarnaast is de provinciale compensatieregeling van toepassing. Dit betekent dat er altijd compensatie van natuur plaats moet vinden in die gebieden, die het Ontwikkelingsbeeld NHN (uitsluitingsgebieden, maar niet in alle gevallen) en de Beleidsregel Compensatie Natuur en Recreatie (EHS, ecologische verbindingzones en weidevogelgebieden) aangeven. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld aan de hand van de criteria van de provincie.

■ Collectieve ruimte

- Gebouwde voorzieningen: receptie, recreatiegebouwen, overdekt zwembad, wellnessfaciliteiten, horecavoorzieningen, winkel, opslagruimte voor machines en materialen, bedrijfswoning, overige gebouwen. Norm: maximaal 5% van het terreinoppervlak voor bedrijven tot 5 ha. en maximaal 2% voor het meerdere boven 5 ha.
- Ongebouwde voorzieningen: openlucht zwembad, sportveld, speeltuin, tennisbaan, midgetgolf, jeu de boules banen enz. De benodigde ruimte is niet in een vast percentage uit te drukken. Uit kwaliteitsoverwegingen is het echter wel gewenst dat er voldoende ruimte voor dit soort voorzieningen gereserveerd is. Norm: minimaal 20% van het terreinoppervlak dient voor deze functie gereserveerd te worden.
- Uitgangspunt is dat er op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is. Normering: 2 parkeerplaatsen per standplaats of huisje (campings en bungalowparken) en 1 parkeerplaats per 2 bedden (hotels, pensions en groepsaccommodaties). Hiermee wordt voorkomen dat gebruikers van recreatieterrainen bij gebrek aan beschikbare ruimte hun auto's buiten het terrein in de berm (verkeersonveilige situatie) of om en nabij woningen (overlast omwonenden) parkeren. Bij de bepaling van de minimale grootte van de standplaats is rekening gehouden met één parkeerplaats. De tweede auto per standplaats dient elders op het terrein te worden geparkeerd. Het gaat erom dat hiervoor op het terrein ruimte gereserveerd wordt. Deze ruimte is noodzakelijk omdat zeker voor de toekomst er rekening mee moet worden gehouden dat de gebruikers vaker

met meerdere auto's naar de recreatievoorziening komen. Ook wordt hiermee de opvang van bezoekers geregeld. Per auto op een centrale parkeerplaats moet rekening worden gehouden met een parkeer- en manoeuvreerruimte van tenminste 24 m².

Differentiatie van het aanbod

De gemeente Zijpe streeft naar voldoende variatie in het aanbod, zowel naar soort accommodatie als uitrustingsniveau en prijsniveau. De plannen zullen daar dus op in moeten spelen. De nadruk in de gemeente Zijpe ligt op campings en huisjes. Dit handhaven is op zichzelf geen enkel bezwaar, als er maar gewerkt wordt aan een grotere diversiteit binnen deze beide segmenten. Meer-van-hetzelfde dient te worden afgewezen.

- Positieve beoordeling voor:
 - ombouw van oude huisjes naar nieuwe, moderne huisjes;
 - huisjes in het topsegment;
 - parken en campings met een compleet voorzieningenniveau;
 - nieuwe accommodatievormen;
 - toeristisch kamperen;
 - verhuuraccommodatie in het tussensegment tussen stacaravan en huisjes (chalets, lodges, hutten e.d.);
 - groepsaccommodaties;
 - hotels;
 - accommodaties en voorzieningen met een seizoensverlengend effect.
- Negatieve beoordeling voor:
 - tweede woningencomplexen
 - huisjes en appartementen zonder toegevoegde waarde
 - bedrijfsuitbreidingen zonder toegevoegde waarde
 - minicampings zonder toegevoegde waarde
 - stacaravans t.b.v. vaste standplaatsen
 - nieuwvestigingen kleiner dan 5 ha.

Seizoenverlenging

Verblijfsrecreatie in Nederland is en blijft in hoofdzaak een seizoengebeuren (zomermaanden). Toch is het mogelijk het zomerseizoen aanzienlijk beter te vullen en op te rekken door middel van voorzieningen ('elk weer accommodatie'), arrangementen, evenementen, thematische invullingen, specifiek doelgroepbeleid, samenwerking enz. Dit overstijgt de grenzen van het individuele bedrijf, maar dat neemt niet weg dat elk individueel plan daaraan een positieve bijdrage kan en moet leveren. Aanvragers zullen er in hun plan blijk van moeten geven op welke wijze zij hiermee bezig zijn.

Marktinzicht

In de marktschets is aangegeven dat er nog voldoende perspectief is voor bedrijven die weten in te spelen op de huidige trends en ontwikkelingen: beleving, privacy en comfort, totaalproduct, onderscheidingsvermogen. Kortom, voor ondernemers die kennis hebben van de markt en dat weten te vertalen in een aantrekkelijk accommodatieaanbod van goede kwaliteit. De plannen zullen daar een afspiegeling van moeten zijn.

Uit de onderbouwing moet blijken dat het om kansrijke plannen gaat.

- Bij uitbreidingsplannen zal aangegeven moeten worden wat de huidige marktpositie van het bedrijf is en hoe die eruit ziet na realisering van het plan: worden er nieuwe productelementen toegevoegd, nieuwe doelgroepen aangetrokken, een betere bezettingsgraad, andere prijsstelling enz.
- Bij nieuwvestigingen zal de aanvrager duidelijk moeten maken dat er sprake is van een nieuw of ander productaanbod, nieuwe doelgroepen, kortom hoe er wordt ingespeeld op specifieke ontwikkelingen in de markt.

Toegevoegde waarde

Hiermee wordt bedoeld dat veranderingen of verbeteringen, uitbreidingen of nieuwvestigingen iets extra's of iets nieuws toevoegen aan wat er reeds is aan verblijfsrecreatieaanbod in (een kern van) Zijpe. Dus het onderscheidende vermogen van een plan of initiatief ten opzichte van het bestaande aanbod. Deze toegevoegde waarde kan bestaan uit nieuwe accommodaties. In de aanvraag dient dit overtuigend te worden onderbouwd. Concreet gaan de gedachten hierbij uit naar:

- bungalows met sauna, jacuzzi en/of andere wellnessfaciliteiten;
- groepshuizen;
- verhuurchalets;
- bijzondere bedrijfsconcepten;
- een bedrijf of accommodatie gericht op specifieke, nieuwe doelgroepen;
- slechtweeraccommodatie c.q. overdekte voorzieningen;
- enz. enz.

Beleidstoets

Toetsing aan streekplan en BKP is altijd noodzakelijk. Een plan wat daarmee in strijd is, haalt de eindstreep niet c.q. moet worden aangepast.

Zolang de huidige bestemmingsplannen nog niet geactualiseerd zijn, kan worden gedacht aan vrijstellingen en Projectprocedures om spoedige realisering van plannen mogelijk te maken.

Schema primaire criteria

Het plan van de aanvrager zal worden getoetst volgens de eerder beschreven criteria. Het verdient aanbeveling om daarbij het onderdeel 'Kwaliteitsverbetering' het zwaarst te laten wegen (factor 3), gevolgd door 'Aanboddiversiteit' en 'Toegevoegde waarde' (beide factor 2). De andere criteria wegen even zwaar mee in de beoordeling (factor 1). Elk onderdeel wordt gewaardeerd met één of meer plussen, nullen of minnen.

In het volgende schema is dit nader weergegeven.

Criteria	Waardering (+/0/-)
Locatie	+ gelegen in concentratiegebied - buiten concentratiegebied (tenzij nevenactiviteit)
Kwaliteitsverbetering	+++ (zeer) goed 000 matig/voldoende --- onvoldoende, gelet op de toetsingsclusters
Aanboddiversiteit	++ toevoeging/verbetering 00 neutraal -- geen toevoeging/meer van hetzelfde
Seizoenverlenging	+ aantoonbaar seizoenverlengend effect 0 neutraal - geen seizoenverlengend effect
Marktinzicht	+ gedegen bedrijfsplan waaruit marktinzicht blijkt en dat resulteert in een goede vertaalslag in de vorm van een aantrekkelijk/goed/vernieuwend product, bedrijfsconcept, accommodatie 0 wel een onderbouwing, maar onvolledig of niet erg geloofwaardig - niet of nauwelijks onderbouwd plan
Toegevoegde waarde	++ (zeer) hoog 00 matig/voldoende -- onvoldoende/laag
Beleidsstoets	+ plan/initiatief past volledig in streekplan en BKP 0 plan/initiatief past deels in streekplan en/of BKP - plan/initiatief past niet in streekplan en BKP

Secundaire criteria

Na toetsing aan de primaire criteria kunnen de aanvragen voorts nog beoordeeld worden aan de hand van enkele secundaire criteria.

Deze criteria hebben betrekking op:

- bestaand bedrijf of nieuwvestiging;
- soort verblijfsaccommodatie;
- voorgestane eigendomssituatie;
- financiële haalbaarheid.

Bestaand bedrijf of nieuwvestiging

Zeker als de ruimte schaars is, zoals in Zijpe, dient zo efficiënt mogelijk met de beschikbare oppervlakte te worden omgegaan. Inbreiding (=ingrepen binnen de bestaande bedrijfsgrenzen) verdient daarbij de voorkeur boven uitbreiding (bij bestaande bedrijven) en uitbreiding van bestaande bedrijven verdient de voorkeur boven de vestiging van nieuwe bedrijven.

Aard en omvang van het plan

- De gemeente Zijpe streeft naar de instandhouding van een gevarieerd accommodatieaanbod. Plannen die qua aard in deze doelstelling passen, verdienen daarom voorrang te krijgen boven andere plannen.

- Ook de schaalgrootte is van belang. De uitbreiding of nieuwvestiging dient in overeenstemming te zijn met het gewenste profiel van Zijpe (rust , ruimte, natuur), maar dient tevens voldoende omvang te hebben voor een duurzaam rendabele exploitatie.

Voorgestane eigendomssituatie

- Het voeren van een bedrijfsmatige exploitatie biedt de beste mogelijkheden om oneigenlijk gebruik als bijvoorbeeld permanente bewoning tegen te gaan. Daarbij is de controle en handhaving beter uit te voeren bij een bedrijf dat in handen is van één exploitant, dan wanneer er sprake is van gesplitst eigendom.
- De accommodaties zelf (standplaatsen, huisjes, bedden) scoren hoger naarmate ze meer toeristisch worden gebruikt (verhuur aan wisselende personen).

Financiële haalbaarheid

Het heeft geen zin plannen te faciliteren die niet haalbaar blijken te zijn.

De aanvrager moet dus aantonen waarom het plan nodig is voor een duurzaam rendabele exploitatie. Onderdeel hiervan is het geven van inzicht in de exploitatiekansen bij ongewijzigd beleid (= wat gebeurt er met de exploitatie als het plan niet kan worden gerealiseerd).

Schema secundaire criteria

Criteria	Waardering (+/0/-)	
Bestaand bedrijf of nieuwvestiging	+ bestaand bedrijf met goed management en goedonderbouwde aanvraag of nieuw bedrijf met een aanvullend of nieuw product-aanbod - nieuwvestiging die niets of onvoldoende toevoegt of bestaand bedrijf met slecht onderbouwde aanvraag	
Aard en omvang	▪ Aard van het plan: + draagt bij aan variatie van het aanbod 0 neutraal - draagt niet of onvoldoende bij aan variatie van het aanbod	▪ Omvang/schaal: + noodzaak gevraagde omvang voldoende aangetoond - noodzaak gevraagde omvang onvoldoende aangetoond
Eigendomssituatie	+ toeristisch gebruik/wisselende verhuur 0 vaste plaatsen - tweede woningen alleen voor eigen gebruik	
Financiële haalbaarheid	+ haalbaarheid voldoende aangetoond 0 twijfelachtig - haalbaarheid niet voldoende aangetoond	

Conclusie

- Beoordeling van plannen en verzoeken is maatwerk. De concrete locatie en bedrijfs- en omgevingskwaliteiten bepalen of er aan de doelstellingen kan worden voldaan.
- Daarbij zal steeds getoetst moeten worden aan markt én beleid (ruimtelijk en sectoraal). Ruimtelijke/planologische en markttechnische toetsing gaan hand in hand en zijn nevenschikt aan elkaar.
- Ingediende plannen dienen voortaan te worden getoetst aan de Beleidsnota Verblijfsrecreatie, zodra deze is vastgesteld.

Apeldoorn, 28 oktober 2008
Van Gent Van der Reest Adviseurs