

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp
Gebruiksvrijstelling Stadscamping Veerplas

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. K.W. Glas
Telefoon 5113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/213393
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 8 maart 2010

DOEL: Besluiten

Het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, WRO is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raad heeft deze bevoegdheid aan het college gedelegeerd. Op grond van artikel 4, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het conceptontwerp ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gezonden.

B&W

1. Het college verleent vrijstelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het aanleggen van een stadscamping bij de Veerplas als bedoeld in artikel 19, eerste lid, Wet op de Ruimtelijke Ordening.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Gebruiksvrijstelling Stadscamping Veerplas

Reg. Nummer: 2010/213393

1. Inleiding

Aanleiding

De onderneming Sports & Adventure Plaza de Veerplas BV (SAPLAZA) is door de gemeente Haarlem gevraagd een stadscamping nabij de Veerplas te realiseren. SAPLAZA heeft een gebruiksvrijstelling van het bestemmingsplan aangevraagd voor een 72-uurs camping.

Procesverloop

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 26 februari tot en met 8 april 2010 ter inzage gelegen. De gebruiksvrijstelling is nu gereed om door het college verleend te worden.

2. Besluitpunten college

1. Het college verleent vrijstelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het aanleggen van een stadscamping bij de Veerplas als bedoeld in artikel 19, eerste lid, Wet op de Ruimtelijke Ordening.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Met de aanleg van een stadscamping worden meer goedkope, voor jongeren aantrekkelijke overnachtingsmogelijkheden gerealiseerd. De gemeente kan hierdoor meer jonge toeristen naar Haarlem trekken.

4. Argumenten

Artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Binnen het bestemmingsplan Penningsveer 2007 is alleen een dagcamping mogelijk. Om een 72-uurs camping mogelijk te maken is een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig.

De aanvraag voor de gebruiksvrijstelling is voor 1 juli 2008 ingediend en ontvankelijk verklaard. Om die reden valt de aanvraag onder de (oude) WRO.

Realisatie van de stadscamping is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, WRO. De toepassing van artikel 19, eerste lid, WRO vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is naar ons oordeel aanwezig (bijlage A).

Het voorstel past in het ingezet beleid

In het structuurplan Haarlem 2020 zijn drie zoeklocaties aangewezen voor een stadscamping, waaronder de Veerpolder.

In het raadsbesluit 'initiatiefvoorstel jongerentoeerisme' (kenmerk 2007 181737) heeft de raad besloten dat Haarlem in het toeristenseizoen een stadscamping krijgt. De locatie Veerplas wordt door de raad als meest kansrijk geacht.

Zienswijzen

Op 9 april 2010 is een zienswijzenbrief aan de balie van de locatie Brinkmann afgegeven. De zienswijzenbrief is wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk. Er is ambtshalve wel naar de zienswijzen gekeken. Deze geven geen aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen. Er zijn geen andere zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bezwaar

Op 1 juli 2010 is door gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant;
- Op grond van de Brandbeveiligingsverordening (BBV) is voor kampeerterreinen een gebruiksvergunning nodig.

7. Bijlagen

Bijlage A: Ruimtelijke Onderbouwing

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Ruimtelijke Onderbouwing

Stadscamping Veerplas Haarlem

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Beschrijving project

- 2.1 Vigerende planologische situatie
- 2.2 Vrijstellingsprocedure

3. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4. Ruimtelijke aspecten

- 4.1 Ruimtelijke inpassing
- 4.2 Verkeer en parkeren
- 4.3 Water
- 4.4 Kabels en leidingen
- 4.5 Flora en fauna
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Cultuurhistorie

5. Milieu

- 5.1 Geluid
- 5.2 Bodem
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe Veiligheid
- 5.5 Brandveiligheid
- 5.6 Milieueffectrapportage
- 5.7 Milieuzonering
- 5.8 Duurzaamheid

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7. Economische uitvoerbaarheid

8. Bijlagen

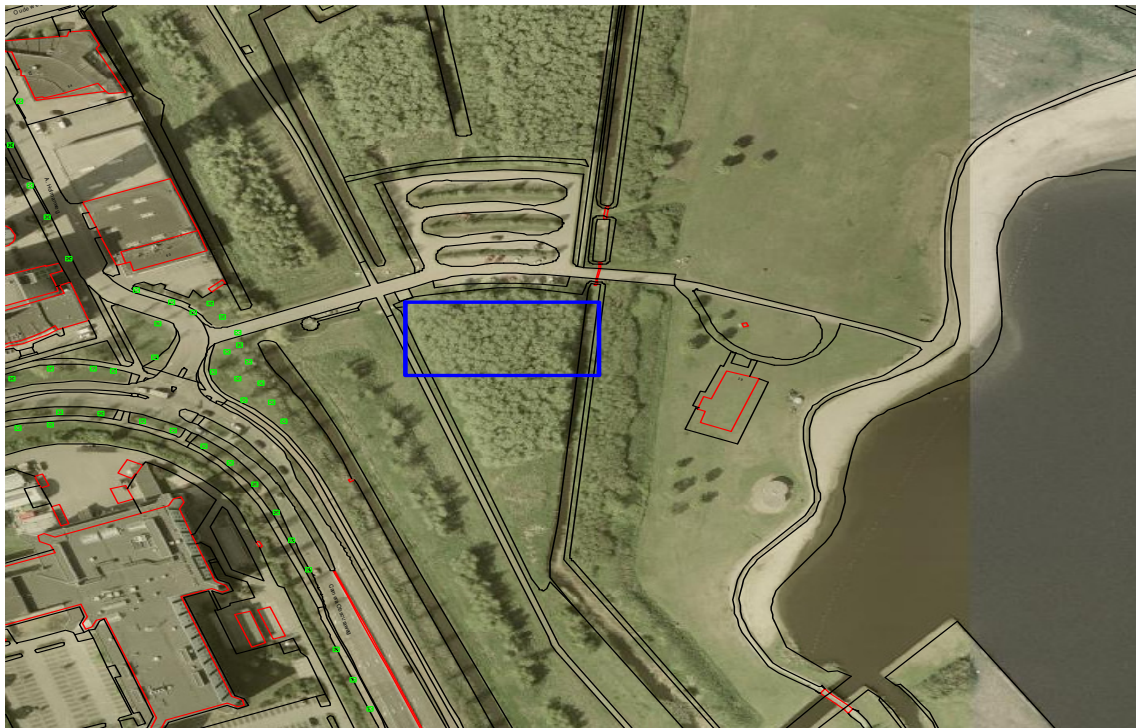
- 8.1 Plattegrond archeologisch vooronderzoek
- 8.2 Veiligheidsparagraaf (AVIV 66912927-GCS 09.M.50500)

1. Inleiding

Voor Haarlemse economie en werkgelegenheid is toerisme van groot belang. Haarlem blijkt steeds beter in staat om toeristen aan te trekken. Jonge toeristen vinden de weg naar Haarlem echter nog onvoldoende. Om de aantrekkingskracht van Haarlem op jonge toeristen te vergroten dienen meer goedkope en voor jongeren aantrekkelijke overnachtingsmogelijkheden te worden gerealiseerd. Eén van de mogelijkheden daartoe is de aanleg van een kleinschalige stadscamping.

De gemeente Haarlem heeft Sports & Health Management BV (S&HM) verzocht een stadscamping te ontwikkelen en te realiseren. S&HM is momenteel bezig met het ontwikkelen en realiseren van een nieuw leisurecentrum op het recreatiegebied de Veerplas. Voor de ontwikkeling en exploitatie heeft S&HM de onderneming Sports & Adventure Plaza de Veerplas BV (SAPLAZA) opgericht.

De locatie ligt op het natuurgebied Spaarnwoude, in eigendom van Staatsbosbeheer (SBB) die als beheerder het Recreatieschap Spaarnwoude heeft aangewezen. SBB heeft de grond in erfpacht gegeven aan het Recreatieschap, die een drietal percelen in ondererfpacht geeft aan SAPLAZA.



2. Beschrijving project

De locatie van de stadscamping is gelegen aan de oostkant van Haarlem in de Veerpolder. Dit is een recreatiegebied dat onderdeel vormt van het recreatiegebied Spaarnwoude. Spaarnwoude bestaat deels uit natuurlandschappen en deels uit intensieve recreatiegebieden. De Veerplas, die ten oosten van de camping ligt, is een van deze recreatiegebieden. De locatie

kenmerkt zich door een overgang van stad naar land. Waar het industriegebied Waarderpolder ophoudt, begint de Veerpolder. De ontwikkeling van de stadscamping op deze locatie is onderdeel van een grotere recreatieve ontwikkeling. Het vormt een functioneel geheel met het Outdoor Adventurepark en in een later stadium ook het gebouw voor indoor adventure. Deze functies vergroten de recreatieve waarde van het gebied en vormen een stedelijke invulling van dit natuurlijke gebied. Op die manier wordt een overgang gecreëerd tussen stad en land.

Op dit moment bestaat het terrein waar de stadscamping is gepland uit bomen, struiken en waterlopen in een enigszins reliëf grondstructuur met een maximale hoogte van 3 meter.

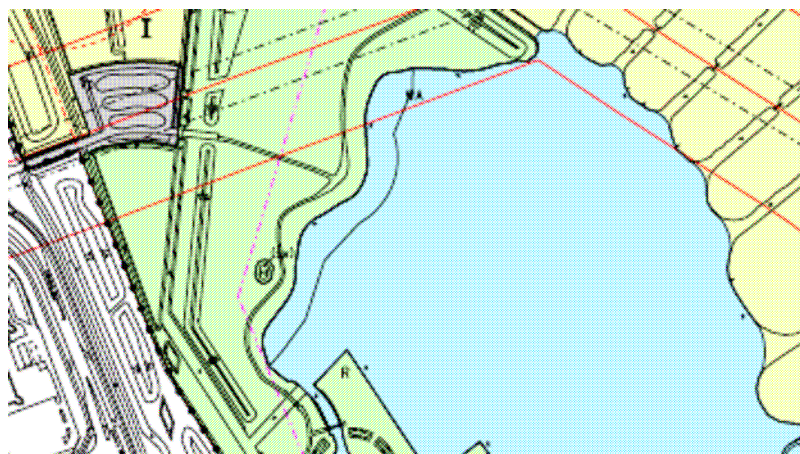
De stadscamping beslaat een gebied van ca. 2500 m² met acht camperplaatsen en maximaal 40 tentplaatsen. De toegang naar de stadscamping zal direct vanaf het parkeerterrein verlopen. Dit parkeerterrein is toegankelijk via een zijweg van de A. Hofmanweg, die in de bocht van de Camera Obscuraweg met de Oudeweg is gelegen. De camping krijgt een zeer natuurlijk karakter. Er wordt over de camping één route aangelegd die voor auto's en campers toegankelijk is en waarmee de noordelijke plaatsen worden ontsloten. De rest van de camping is enkel voor voetgangers toegankelijk. Op de camping komen géén gebouwen.

De stadscamping is uitsluitend bedoeld voor een kortstondig verblijf (maximaal 3 overnachtingen) met een tent of een camper. Toeristen die langer willen blijven of met een caravan komen worden doorverwezen naar campings aan de kust en verder in de regio.

De kampeerders kunnen gebruik maken van de horeca- en sanitaire voorzieningen binnen SAPLAZA. De stadscamping zal dagelijks operationeel (receptie, sanitair, beveiliging etc.) beheerd worden door SAPLAZA mede waardoor er geen beheerderwoning noodzakelijk is. De facilitaire gelegenheden komen in de toekomst in het nog te realiseren hoofdgebouw dicht tegen de gewenste campinglocatie met een minimale afstand qua bereikbaarheid voor de gasten. Dit hoofdgebouw valt buiten het onderhavige plangebied.

2.1 Vigerende planologische situatie

Voor het gebied waar de stadscamping is gepland, geldt het bestemmingsplan Penningsveer 2007. Dit plan is vastgesteld door de raad op 25 januari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 mei 2007.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Penningsveer 2007

De gronden waarop de camping gerealiseerd wordt, hebben de bestemming Recreatieve Doeleinden (R) en de “Regionale leidingstrook met veiligheidszone”(dubbelbestemming).

Artikel 8: Recreatieve doeleinden (R)

Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. openluchtrecreatie, waaronder onder meer een dagcamping bij de Veerplas. Daar waarop de plankaart de aanduiding (sv): sanitaire voor voorzieningen is opgenomen, is een gebouw toegestaan met sanitaire voorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder speeltoestellen, groenvoorzieningen, oevers, water en watergangen, waterkeringen, speel- en ligweiden, voet-, fiets- en ruitersporen en bruggen.

Opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud zijn toegestaan.

Artikel 21: Regionale leidingstrook met veiligheidszone (Dubbelbestemming)

Lid 1. De op de plankaart voor Regionale leidingstrook met veiligheidszone aangewezen gronden, zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen van regionaal belang, waaronder een aardgastransportleiding met een veiligheidszone aan weerszijde van de hartlijn van de aardgastransportleiding van 70 meter.

Lid 5. Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

2.2 Vrijstellingsprocedure

Een 72-uurscamping impliceert overnachtingen. Het vigerend bestemmingsplan staat echter alleen een dagcamping toe. Op basis van het door de provincie Noord-Holland vastgestelde artikel 19 WRO beleid is hier de beoogde functie niet aanwezig en voorziet het geldende bestemmingsplan niet in het project. Hierop is artikel 19, lid 1 WRO van toepassing.

3. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid op zowel gemeentelijk, provinciaal als nationaal niveau is sterk gericht op de grote toegevoegde waarde van recreatieve groenvoorzieningen aan de randen van steden.

Een aandachtspunt vanuit het rijksbeleid is de afname van de kwantiteit en de kwaliteit van het groen in en om de stad. Gevolg hiervan is dat er een tekort bestaat aan groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De ontwikkeling van voorzieningen voor dagrecreatie en ontspanning in en om de stad is achtergebleven bij de toenemende verstedelijking.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk vindt het van belang dat er binnen de nationale stedelijke netwerken voldoende recreatieve groenvoorzieningen zijn en dat duurzame, recreatieve landschappen ontstaan en kunnen worden behouden. Het Rijk heeft rijksbufferzones aangewezen met als functie het ruimtelijk scheiden van stadsgewesten. Een groot gebied tussen Haarlem en Amsterdam is als rijksbufferzone aangewezen. Het recreatiegebied de Veerplas valt onder dit gebied. Naast de functie als buffer tussen de steden hebben de bufferzones ook een belangrijke rol gekregen als

recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Gezien de tekorten aan dagrecreatie rond de steden, vindt het rijk het van belang dat het accent in deze gebieden komt te liggen op dagrecreatie.

3.2 Provinciaal beleid

In het provinciale beleid, vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid, wordt aangegeven dat de rijksbufferzones geheel of gedeeltelijk zullen worden getransformeerd tot regionale parken. Deze regionale parken zijn bedoeld om de mogelijkheden van dagrecreatie voor bewoners en stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren. Uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag en permanente verblijfsrecreatie is niet toegestaan. Ingrepen die de dagrecreatieve functie en de publieke toegankelijkheid versterken zijn wel toegestaan.

Het plangebied valt buiten de rode contour en valt daarmee onder het landelijk gebied. Uitgangspunten bij ontwikkelingen in deze gebieden zijn bescherming, behoud en versterking van kenmerken van landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. De plankaart met groene- cultuurhistorische waarden en milieuzoneringen geeft aan dat het plangebied valt binnen de Stelling van Amsterdam, een belvédèregebied aangewezen als Unesco-monument. Voor de stellingzone geldt in principe het beleid voor Belvédèregebieden: gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande gebruik worden niet onmogelijk gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid, vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020, zegt over het recreatiegebied aan de rand van de stad, dat de recreatieve waarde van de groengebieden buiten de stad moeten worden verhoogd. De bedoeling is de betreffende gronden te intensiveren als recreatiegebied. Binnen het Structuurplan worden zoekgebieden aangeduid voor een stadscamping en een evenemententerrein. Het creëren van meer overnachtingsmogelijkheden in de stad, draagt bij aan de doelstelling om meer bezoekers naar de stad te trekken

Het stadsrandgebied Veerpolder valt onder het beheersgebied van het Recreatieschap Spaarnwoude (Recreatie Noord-Holland). In de Recreatienota Haarlem is dit gebied aangewezen als stadsdeeloverschrijdend Recreatie Concentratie Gebied (RCG), waarbij groen en blauw in mengvorm voorkomen. Een RCG is een gebied waar door de aard van de voorzieningen, het recreatief gebruik één van de voornaamste is. Het gebied rondom de Veerplas is specifiek ingericht voor recreatie.

De realisatie van de stadscamping in samenhang met het Outdoor Adventurepark, die een belangrijke accommoderende voorziening vormt bij de dagrecreatie in het gebied, valt goed samen met het rijksbeleid en het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Ruimtelijke inpassing

De ligging van de camping is zo gesitueerd, dat de ontsluiting direct grenst aan de openbare weg, te weten de Oude weg en het aldaar gelegen parkeerterrein. Dit komt de bereikbaarheid ten goede, zowel voor bezoekers als voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten. Het aanleggen van extra wegen kan hierdoor achterwege blijven. Het gebied behoudt hierdoor

zoveel mogelijk zijn groene karakter en het autoverkeer in het gebied wordt hierdoor zoveel mogelijk geminimaliseerd.

4.2 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid met auto

De toegang naar de stadscamping zal verlopen via de toegangsweg aan de A. Hofmanweg, in de bocht met de Camera Obscuraweg en de Oudeweg. Dit is een bestaande toegangsweg die het huidige parkeerterrein voor het recreatiegebied Veerplas ontsluit. Aanvullend op deze toegangsweg zal op het terrein van de stadscamping een route worden aangelegd die toegang tot de stadscamping voor campers mogelijk maakt.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Op ca. 550 meter afstand van de stadscamping ligt het NS station Haarlem Spaarnwoude. Naast station Spaarnwoude, heeft buslijn 5 (tussen station Haarlem Centraal en Haarlem Spaarnwoude) op ca. 300m afstand van de stadscamping een halte. De camping is met deze middelen goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Hulpdiensten

De bereikbaarheid voor de brandweerdiensten is voldoende. Binnen de zorgnorm van 8 minuten kan de eerste tankautospuit ter plaatse zijn. Hiervoor worden de langzaamverkeersroutes gebruikt die vanuit het noorden aan weerszijden van het parkeerterrein de locatie benaderen.

Er kunnen aan kampeerterrainen eisen worden gesteld m.b.t. de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Deze mogelijke eisen van de brandweer zijn verwerkt in dit advies. Wat de daadwerkelijke eisen zijn kan pas beoordeeld worden bij de vergunningaanvraag of melding. Hiervoor is namelijk gedetailleerde informatie nodig, die in deze fase van de planvorming nog niet voorhanden is.

De brandweer adviseert een doorgaande ontsluiting (dus niet doodlopend) van het kampeertrein te realiseren met een wegbreedte van minimaal 3,5 meter en vrije doorrijdhoogte van minimaal 4,2 meter. Deze doorgaande route dient zodanig verhard te zijn dat deze geschikt is voor een asbelasting van 10 ton (100 kN). De afzonderlijke kampeermiddelen en bouwwerken dienen tot op maximaal 40 meter bereikbaar te zijn voor de brandweervoertuigen.

Bij een tweerichtingsverkeer weg adviseert de brandweer een wegbreedte van minimaal 5, 5 meter. Gezien de toekomstige ontwikkelingen adviseert de brandweer om de een doorgaande route naar het gehele recreatiegebied rond de Veerplas te realiseren van voldoende breedte, doorrijdhoogte en asbelasting. Tevens adviseert de brandweer om in het bestemmingsplan voldoende verkeersbestemmingen op te nemen om de noodzakelijke bereikbaarheid voor het gehele recreatiegebied te kunnen realiseren.

Parkeren

Op dit moment zijn op het bestaande parkeerterrein ten noorden van de camping ongeveer 120 parkeerplaatsen aanwezig. Restaurant SAPLAZA heeft een bruto vloeroppervlak van grofweg 342 m². De parkeernorm voor restaurants buiten het centrum en de schil bedraagt twaalf plaatsen met 100 m² BVO. Voor SAPLAZA komt dit neer op 41 parkeerplaatsen.

Er zijn geen landelijke normen voor 72-uurs campings. Bij normale campings hanteren gemeenten parkeernormen van tussen de 0,8 en 1,2 auto per standplaats. De 72-uurs camping richt zich vooral op passanten en backpackers, die relatief veel gebruik maken van fiets en/of openbaar vervoer. Uitgaande van 60 tentplaatsen en een parkeernorm van 0,8 auto per plek (deze zal in de praktijk lager uitvallen) vraagt de camping 48 parkeerplaatsen. Deze zijn op het bestaande parkeerterrein ruimschoots beschikbaar.

4.3 Water

Sinds 2003 is bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen de watertoets van kracht. Dit houdt in dat door de toename van verharding als gevolg van de ruimtelijke plannen, de waterhuishoudkundige situatie bij herontwikkeling van gebieden, niet mag verslechteren. Door de toename van verharding kan minder regenwater in de grond worden vastgehouden, waardoor het sneller naar het oppervlaktewater zal afstromen. Uitgangspunt van de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap Rijnland bij de toename van verharding is dat bij planvorming 15 % van de toename van verharding wordt gecompenseerd met functioneel open water. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met overig oppervlaktewater binnen het watersysteem. Siervijvers vallen niet onder functioneel water.

Bij de aanleg van de stadscamping wordt vanaf het bestaande parkeerterrein een pad aangelegd in halfverharding om de camping te kunnen bereiken. Ook de staanplaatsen voor campers worden in halfverharding aangelegd. Omdat deze halfverharding water doorlaat en/of regenwater afvoert naar de zijkant van het pad, wordt dit niet gezien als toename van verharding. Er hoeven dan ook geen compenserende maatregelen te worden genomen.

4.4 Kabels en leidingen

Regionale aardgastransportleiding

In het verlengde van de Oudeweg ligt een regionale leidingstrook. In de regionale leidingstrook bevindt zich een aardgastransportleiding van de Gasunie. In de circulaire “Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen” VROM, 1984, staat dat er met veiligheidsafstanden rekening gehouden moet worden, aan weerszijden van de leiding. Er geldt een bebouwingsafstand van vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Hier binnen mag niet gebouwd worden. Er geldt een veiligheidsafstand van 70 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding, aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object. Een dagcamping valt noch onder woonbebouwing noch onder de noemer bijzonder object (bejaardentehuis, school, winkelcentrum, sporthal, weidewinkel etc.). Bij de realisering van de camping wordt rekening gehouden met de bebouwingsafstand van vier meter.

Watertransportleiding

In het hart van het fietspad dat aan de westzijde langs de camping loopt, is een watertransportleiding gelegen. Een strook van 5 meter aan beide zijden van de leiding, gemeten vanaf het hart van de leiding, dient vrij te blijven van bebouwing. Bestrating en beplanting zijn toegestaan, mits dit bij onderhoudswerkzaamheden verwijderd kan worden. De grens van de camping ligt op dit moment op een afstand ca. 3,75 meter uit de hartlijn van het fietspad. Echter binnen de 5 meter-zone worden enkel beplanting en bestrating aangebracht. Met de aanleg van de stadscamping wordt dus aan de gestelde eisen voldaan.

4.5 Flora en fauna

Ecologische quickscan ten behoeve van aanleg camping Veerplas

Gebiedsbeschrijving

Ligging van het onderzochte gebied. Het gebied ligt in kilometerhok 106, 489. Het terrein is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied of een vogel- of habitatrictlijn gebied. Het veerplasgebied grenst aan natuurreservaten langs de Liede. De geplande camping ligt 400 meter van graslanden met een natuurfunctie voor weidevogels, steltlopers en watervogels en 400 meter van groot rietveld, waar de Bruine Kiekendief regelmatig voedsel zoekt. De geplande camping ligt 800 meter van een natuurreservaat, in beheer bij Landschap Noord-Holland, met kwetsbare moerasvegetaties.

In het gegevenbestand van het Natuurloket is van het betreffende km-hok 106, 489, betrekkelijk weinig bekend over de voorkomende soorten. Alleen de vaatplanten, broedvogels, watervogels en libellen zijn goed onderzocht, dagvlinders, nachtvinders en mossen zijn redelijk of matig onderzocht en de overige soortengroepen niet of slecht. Het opvragen van deze gegevens geeft dus nauwelijks informatie. Ondanks deze beperkte gegevens zijn er vier strikt beschermde soorten uit het gebied bekend, waarvan de rugstreeppad en bittervoorn in de directe omgeving van de toekomstige camping in slootjes zouden kunnen voorkomen. Wat betreft de doortrekkende en de overwinterende vogelsoorten zijn bij plaatselijke deskundigen veel meer gegevens bekend dan in de formele informatie bronnen.

Deze 'wintervogels' komen vooral aan de oostzijde van de Veerplas voor, dus niet of weinig in de onmiddellijke omgeving van de geplande camping.

Verricht veldwerk en de resultaten daarvan

De stadsecoloog van de gemeente Haarlem kent het gebied goed. Het wordt jaarlijks ten minste éénmaal bezocht in juni en meerdere malen per jaar op andere tijdstippen met excursies van natuurverenigingen en op weg naar andere terreinen. Het gebied rond de Veerplas is in het algemeen een overmatig voedselrijk terrein, waar periodiek de bodem wordt bewerkt of verstoord. Op de meeste plekken in het gebied zijn geen wettelijk beschermde of bedreigde plantensoorten geconstateerd. Deze zijn ook niet te verwachten, gezien de aanwezige vegetatie, die wordt overheerst door zeer algemene plantensoorten, die kenmerkend zijn voor voedselrijk en periodiek verstoord terrein. Op een aantal plekken staan wel beschermde of zeldzame soorten, in de oevers van watergangen en in vochtige graslanden aan weerszijden van het openbare fietspad aan de westzijde van de Veerplas.

In de directe omgeving van toekomstige campingterrein zijn tientallen Rietorchissen waargenomen in een bloemrijke vegetatie, die elders in het Veerplasgebied niet voorkomt.

Ook in de meer algemene ruigere vegetaties komen relatief veel soorten insecten voor en een vrij hoge dichtheid aan broedvogels. Deze bloemrijkheid en de vele vogelzang zijn onderdeel van de aantrekkelijkheid van het gebied voor recreanten, die in de aangrenzende verdichte woonwijken weinig openbaar groen hebben. Deze plaatselijk hoge biodiversiteit wijkt af van de algemene kwaliteit in het recreatiegebied Spaarnwoude, en valt daarom onder de algemene zorgplicht, artikel 2 van de Flora- en faunawet.

In het gevarieerde, vrij kleinschalig opgebouwde gebied met diverse watergangen zijn diverse algemeen voorkomende (park)vogels als broedvogel geconstateerd. Gezien het ruige en voedselrijke biotoop komen hier waarschijnlijk een aantal algemene gewervelde dieren voor:

kleine zoogdieren als bosmuis, egel, spitsmuizen, mol en de amfibieën gewone pad, bruine kikker en gewone watersalamander. Deze diersoorten zijn niet aanwezig op de beoogde locatie voor de camping. Zij kunnen wel indirect in hun voortbestaan worden belemmerd door de externe effecten van de camping: vervuiling van de waterpartijen, licht- en geluidsoverlast, vooral in de vroege ochtend en de avonduren, betreden van kwetsbare begroeiing door grote aantallen mensen.

Voorwaarden

Om aantoonbare schade aan de geconstateerde natuurwaarden te voorkomen moet bij de inrichting en de aanleg van de voorgenomen camping aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

1. De ingang van de camping aan de zijde van de parkeerplaats.
2. Geen standplaatsen direct langs aanwezige watergangen; dit kan men voorkomen door in de strook van 4 tot 8 meter van de oever een rij struiken te laten groeien.
3. Om verstoring vanuit de camping op aangrenzende terreinen te voorkomen een afschermdende struikbeplanting aanbrengen van soorten, die 3 tot 6 meter hoog worden.
4. Vanuit de camping geen strooilicht op de aangrenzende terreinen. Dit kan men bereiken door een weloverwogen plaatsing van eventuele verlichting en door de lampen lager te plaatsen dan de afschermdende struikenrand.
5. Geluidshinder dient te worden voorkomen door het opstellen en handhaven van gedragsregels op de camping.

Conclusies

1. Door de aanleg van de camping worden geen wettelijke beschermde en ontheffingsplichtige soorten direct geschaad.
2. Aantoonbare indirecte schade kan worden voorkomen door bij de aanleg de bovengenoemde 5 voorwaarden in acht te nemen
3. Voor de aanleg van de camping is geen ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

4.6 Archeologie

Op basis van de Archeologische Beleidskaart Haarlem heeft de stadsarcheoloog geadviseerd om in het plangebied van SAPLAZA een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren. (Dit is uitgevoerd binnen het aangegeven gebied zoals is aangegeven op bijlage 8.1.)

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen naar verwachting geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

Op grond van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het karterend veldonderzoek voor het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd indien er in de ondergrond strandwal- en duinafzettingen aanwezig zijn.

De opbouw van de bodem kwam (grotendeels) overeen met hetgeen dat op basis van het bureauonderzoek verwacht werd. Van beneden naar boven is de volgende profielopbouw aangetroffen: kalkrijke, matig ziltig tot zandig gelaagde kleien, afgedekt door veen. De top van het pakket is verstoord en/of is afgedekt met een laag bouwzand. In een viertal boringen zijn strandafzettingen aangetroffen die tot het Laagpakket van Zandvoort behoren.

Uit het karterend booronderzoek blijkt dat er geen strandwal- en duinafzettingen aanwezig zijn binnen 3,0 m -Mv. Tijdens het veldonderzoek zijn in geen van de 19 boringen archeologische indicatoren aangetroffen uit het Neolithicum en de Bronstijd. De middelhoge archeologische verwachting

voor vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd kan daardoor in onderhavig plangebied naar beneden worden bijgesteld. Verder zijn er geen aanwijzingen gevonden voor het aantreffen van archeologische waarden uit de periode vanaf de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd.

In het gebied waar de camping moet komen, zoals op de kaart van bijlage 8.1 is te zien, is geen onderzoek uitgevoerd. Dit gebied grenst echter direct aan het onderzochte gebied. Enkele boringen zijn zelfs tot op een meter afstand hiervan gezet. In deze boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen uit het Neolithicum en de Bronstijd. Verder zijn er evenmin geen aanwijzingen gevonden voor het aantreffen van archeologische waarden uit de periode vanaf de IJzertijd.

De strandvlakte is vanwege zijn dynamische milieu niet geschikt geweest voor bewoning. Dit geldt ook voor het gebied van de geplande camping.

In het kort: Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen naar verwachting geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Voor het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Een lage kans op het aantreffen van archeologische resten betekent echter niet dat deze niet aanwezig kunnen zijn. De initiatiefnemer dient, als er tijdens de werkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan men vermoedt dat deze archeologische resten zouden kunnen zijn, dit te melden aan de gemeente Haarlem. De monumentenwet 1988 zegt hierover: Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023- 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing. (geldboete en hechtenis)

4.7 Cultuurhistorie

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is een voormalige verdedigingslinie rondom Amsterdam met een lengte van 135 km, waarin 42 forten zijn opgenomen. Behalve forten maken ook liniedijken, genieloodsen, sluizen en munitiemagazijnen deel uit van de Stelling. De Stelling is aangelegd tussen 1880 en 1914 op een afstand van 15 tot 20 km van Amsterdam. Hierdoor kon de hoofdstad buiten bereik van vijandelijk kanonvuur blijven. Het gebied buiten de Stelling kon in tijden van gevaar onder water worden gezet (inundatie).

De Stelling diende als ‘Nationaal Reduit’, een laatste toevluchtsoord voor regering en leger, wanneer een andere belangrijke weerstandslinie, de Nieuwe Hollandse Waterlinie, doorbroken zou worden. De Stelling van Amsterdam heeft zijn tijd als verdedigingswerk gehad, maar tot op de dag van vandaag zijn veel onderdelen van het stelsel uitzonderlijk gaaf bewaard gebleven.

Ten oosten van het plangebied Penningsveer bevindt zich het fort Penningsveer. Het plangebied zelf fungeerde als inundatieveld. Op de kaart met cultuurhistorisch waardekaart is te zien dat bij de Buiten Liede naast het fort Penningsveer, nog een fort van de Stelling van Amsterdam ligt (de paarse objecten op de afbeelding hiernaast). Binnen een schootsveld van 1000 meter vanuit de forten is geen bebouwing toegestaan. Met de aanleg van de

stadscamping worden geen bouwwerken gebouwd. De aanleg van de stadscamping zal dan ook passen binnen de uitgangspunten die gelden voor het behoud van de Stelling van Amsterdam.

5. Milieu

5.1 Geluid

De gemeente heeft geen eigen beleid met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op een gebied met de functie stadscamping. Op dit vlak volgt de gemeente de bepalingen uit de Wet Geluidhinder. In de Wet Geluidhinder worden maximale geluidbelastingen vastgesteld waaraan geluidgevoelige objecten mogen worden blootgesteld. Uit jurisprudentie is naar voren gekomen dat een camping geen geluidgevoelige bestemming is. Er zijn dan ook geen bezwaren vanuit oogpunt van geluid te verwachten bij de aanleg van de stadscamping.

5.2 Bodem

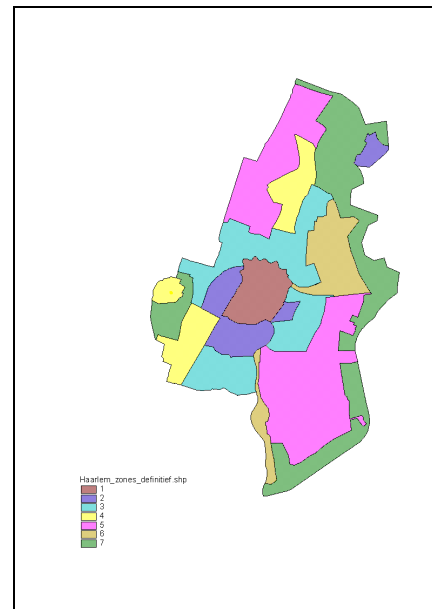
In opdracht van Nelis Bouw & Ondergrond is door De Ruiter Boringen en Bemalingen bv een verkennend onderzoek verricht op het perceel aan de Veerplas te Haarlem. (*Verkennend bodemonderzoek Veerplas te Haarlem van De Ruiter Boringen en Bemalingen bv van 1 juli 2008 met kenmerk AZE/KVW/BB081228.3740317.*) Dit onderzoek beslaat een terrein aan de westzijde van de Veerplas met een oppervlakte van 8,5 hectare. De Stadscamping beslaat een oppervlakte van 2500 m², dit is een klein deel van het gehele terrein.

De conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn de volgende:

- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.
- In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan EOX, nikkel en minerale olie (niet brandstof gerelateerd) aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom aangetoond. In peilbuis 14 overschrijdt het gehalte aan arseen de streefwaarde. Op basis van deze resultaten is het vermoeden van een niet-verdachte locatie niet bevestigd.
- De gemeten gehalten in de grond liggen onder de gehalten zoals opgenomen in de bodemkwaliteitskaart van gemeente Haarlem (bodemkwaliteitszone 7).

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. De stadscamping aan de Veerplas is gelegen in de bodemkwaliteitszone 7. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Figuur 1



toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

bodemkwaliteitszone 7

In de bodemkwaliteitszone 7 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood en minerale. Plaatselijk kunnen ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, nikkel, zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas) voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik en PAK voorkomen. Opgemerkt moet worden dat de verhoogde gehalten aan minerale olie vaak verband houden met de van nature aanwezige humuszuren in de veengronden.

bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen, vrijstellingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval een bodemonderzoek bekend is, moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor in dit geval een vrijstelling. Indien

binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft het meestal een bodemverontreiniging die is ontstaan door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

De resultaten van het Verkennend bodemonderzoek Veerplas te Haarlem vormen voor de bestemming 'stadscamping' geen belemmering.

5.3 Luchtkwaliteit

Een vrijstellingsbesluit ex art 19 WRO moet voldoen aan de regels voor de luchtkwaliteit gegeven in de wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

De stadscamping Veerplas zal slechts een zeer geringe ("Niet In Betekenende Mate") bijdrage leveren aan de concentratie van relevante stoffen. Dit is via een berekening getoetst. Op grond van art 5.16 lid 1 onder c van de Wet milieubeheer vormt de luchtkwaliteit daarom geen belemmering voor de realisatie van de camping en de daarvoor benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan Penningsveer.

5.4 Externe veiligheid

Naast de elders aangegeven aspecten wordt ook gewezen op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg het industriegebied Waarderpolder in. Uit een voor de realisatie van de Oostweg uitgevoerd veiligheidsonderzoek (Notitie AVIV d.d. 20 april 2007) komt naar voren dat alleen sprake is van maximaal 8 propaan transporten per jaar. Bij dit aantal is er geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 langs de Oostweg-Camera Obscuraweg. Gezien de zeer beperkte bevolkingsdichtheid mag daarnaast worden aangenomen dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. De realisatie van de camping zal daarin geen verandering aanbrengen gezien de zeer beperkte omvang. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet vereist. Gezien de circulaire risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen zijn er geen beperkingen voor het realiseren van de camping aan de Veerplas.

Er is een aparte veiligheidsparagraaf (AVIV 66912927-GCS 09.M.50500 opgenomen in bijlage 8.2) opgesteld die beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de gastransportleiding die langs de Stadscamping Veerplas loopt. Daarbij is op hoofdlijnen de verantwoording groepsrisico gevolgd, die in de circulaire RVGS is beschreven. Het groepsrisico neemt in de nieuwe situatie marginaal toe tot 0.0334 keer de oriëntatie-waarde. De toename van de bestaande kans op een ramp door wijziging van het gebruik van de camping is verwaarloosbaar. De veiligheidssituatie in relatie tot de aardgasleiding wijzigt niet.

5.5 Brandveiligheid

Brandweer Kennemerland heeft aan de hand van de geldende regelgeving en de "Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen" (NVBR, januari 2007) de volgende adviezen met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan voor het gewenste kampeerterrein bij SAPLAZA.

Regelgeving en beleid

Voor kampeerterreinen geldt de regelgeving van de Brandbeveiligingsverordening (BBV). Op basis van de BBV is een gebruiksvergunning nodig. Voor bouwwerken in de zin van de Woningwet geldt de regelgeving van de Woningwet, genoemd in o.a. het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het gebruiksbesluit. Denk hierbij aan toiletgebouwen, kantine, campingwinkel, receptie, gasflessendepot en dergelijke.

Adviezen

Er kunnen aan kampeerterreinen eisen worden gesteld m.b.t. de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Deze mogelijke eisen zijn verwerkt in dit advies. Wat de daadwerkelijke eisen zijn kan pas beoordeeld worden bij de vergunningaanvraag of melding. Hiervoor is namelijk gedetailleerde informatie nodig, die in deze fase van de planvorming nog niet voorhanden is.

Nader advies m.b.t. de inrichtingseisen en gebruiksvergunning eisen voor de stadscamping kan worden ingewonnen bij de heer Hans Burger, Brandweer Kennemerland, afdeling Proactie en preventie, tel 023-5159569 of 5159500 e-mail: jphburger@brandweerkennemerland.nl.

Advies m.b.t. bluswatervoorzieningen

Er is geen openbare primaire bluswatervoorziening aanwezig op of nabij het geprojecteerde kampeerterein. Indien strategisch aangelegd kunnen de noodzakelijke bluswatervoorzieningen tevens gebruikt worden voor de horecavoorziening, het outdoorcentrum en eventuele evenementen.

We adviseren om een primaire bluswatervoorziening van voldoende capaciteit te realiseren, bijv. een ondergrondse brandkraan op het drinkwaterleidingnet of een geboorde put met opvoer pomp.

De vereiste bluswatervoorzieningen voor SAPLAZA zijn nog niet aangelegd. Ook de opstelplaats voor een brandweer tankautospuiter is nog niet gecreëerd aan het eind van het voetpad naar de Veerplas. De Veerplas kan nu niet gebruikt worden als secundaire bluswatervoorziening. We adviseren om in het bestemmingsplan deze opstelplaats op te nemen en deze ook daadwerkelijk aan te leggen. Dit ook met het oog op eventuele evenementen en de mogelijke ontwikkeling van een outdoorcentrum.

Advies m.b.t. de inrichting van het kampeerterein

De plaats van de kampeermiddelen en de onderlinge afstand is mede bepalend voor de brandveiligheid. Brandoverslag is een groot risico bij brand van tent of camper. We adviseren om een minimale afstand van 5 meter aan te houden tussen de kampeermiddelen en de bouwwerken.

We adviseren een onderlinge afstand aan te houden tussen de niet-permanente kampeermiddelen van minimaal 3 meter. Indien gekozen wordt voor het clusteren van de niet-permanente kampeermiddelen in compartimenten van 1000 m² terreinoppervlakte dient de onderlinge afstand tussen de compartimenten minimaal 5 meter te zijn.

5.6 Milieueffectrapportage

Op grond van het elders aangegeven bezoekersaantal per jaar van de camping, dat ruim beneden de 250000 ligt, is er geen sprake van een MER(beoordelings)plicht.

Nadere maatregelen in dezen zijn dan ook niet noodzakelijk.

5.7 Milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied is getypeerd als natuurontwikkeling. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Een camping valt onder een categorie B.

Voor de bedrijven op het naastgelegen industriegebied Waarderpolder gelden stof-, geur- en geluid-, en gevaarcontouren. Er zijn twee geurcontouren waar de stadscamping binnen valt. De overige contouren vallen niet op de locatie van de stadscamping.

Voor koffiebranderij Simon Levelt geldt een geurcontour van 500 meter. De stadscamping ligt binnen deze geurcontour. Op de koffiebranderij is een bijzondere regeling in het kader van de Nederlandse Emissierichtlijn van toepassing. Uitgangspunt van het geurbeleid is dat zolang er geen klachten bekend zijn er geen maatregelen behoeven te worden getroffen. Bij aanhoudende geurklachten moet geuronderzoek uitwijzen of aan de voorschriften ter voorkoming van geurhinder (zoals gesteld in de milieuvergunning d.d. 8 mei 1996) kan worden voldaan.

Daarnaast ligt de stadscamping binnen de geurcontour van Electro ABI. Dit is een bedrijf dat actief is in de ontwikkeling en de productie van producten voor aandrijf- en besturingstechniek. Er zijn geen recente klachten over dit bedrijf bekend.

De stadscamping valt niet binnen de contouren die horen bij de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Er is dus op dit punt geen conflict met de aanleg van de stadscamping.

De naastgelegen locatie heeft volgens het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder een gemengde functie waarbij maximaal categorie 3 bedrijven zijn toegestaan. De afstand tot deze zone is ongeveer 20 meter.

Conclusies

Het bedrijf past binnen de milieuzonering van het geldende bestemmingsplan en van het nabijgelegen bedrijventerrein. De nabijgelegen bedrijven kunnen mogelijk wel enige hinder veroorzaken. Echter gezien de beperkte verblijfsduur wordt dit aanvaardbaar geacht.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015.

Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 26 februari 2010 zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend.

8. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de stadscamping is alleen economisch uitvoerbaar in directe samenhang met het Adventurepark. In dit hoofdstuk worden de exploitatie, investeringskosten & financieringsconstructie nader toegelicht.

Omzetprognose

De stadscamping is het hele jaar geopend. Bij de exploitatiebegroting is rekening gehouden met de informatie van het CBS, RECRON en NRIT over de landelijke bezettingsgraad percentages, prijsstelling en doelgroepen van mini – en stadscampings. Daarnaast is op basis van de informatie van gemeente Haarlem en de regio (w.o. gemeente Amsterdam) naar voren gekomen dat de stadscamping vanuit deze organisaties sterk gepromoot zal worden, waardoor een positieve invloed op de bezettingsgraad is te verwachten.

Onverlet de hiervoor genoemde positieve informatie is bij de begroting uitgegaan van een bezettingsgraad van 90 dagen. De prijsstelling is gebaseerd op de gemiddelde prijs van een tiental gelijkwaardige campings. De toeristenbelasting is buiten de begroting gehouden. Op basis van de genoemde uitgangspunten ontstaat de volgende omzetprognose:

Camping plaats	Aantal plaatsen / 180 dagen / 50% bezetting	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Prijs per nacht	Omzet jaar 1	Omzet jaar 2	Omzet jaar 3
Groei verwachting			5%	5%				
Tent / 2 peronen	60	5.400	5.670	5.954	12,50	67.500	70.875	74.419
Camper / 2 personen	8	720	756	794	17,50	12.600	13.230	13.892
Totaal		6.120	6.426	6.747		80.100	84.105	88.310
Totaal excl. BTW / + 2% jaarlijkse inflatie						77.077	80.931	84.978

Exploitatiekosten

Zonder dat hieronder de financiële gegevens van de exploitatiebegroting verder is uitgewerkt, is voor een beoordeling van de kosten in relatie tot de grootte van de stadscamping wel een analyse uitgevoerd op basis van de branche gegevens van RECRON. Onder de exploitatie kosten vallen de kosten die gemaakt zullen worden in de organisatie. Zoals schoonmaak, receptie, marketing, administratie en beveiliging. De begroting van de exploitatiekosten is mede afhankelijk van de uiteindelijke opzet van de camping in combinatie met de reeds in het nieuwe centrum aanwezige voorzieningen. Een voorbeeld is om bij de receptie van SAPLAZA ook het melden en de registratie van camping gasten onder te brengen.

Investerings

De investeringsbegroting van BAM Utiliteitsbouw Regio Noordwest geeft aan dat de investering ongeveer € 100.000 zal bedragen. Onder investering vallen alle producten of diensten die geïnvesteerd moeten worden bij het opstarten van de camping. Voorbeelden zijn: bouwrijp maken van de grond, terreininfrastructuur aanleggen en het afsluiten hiervan en het aanbrengen van NUTS voorzieningen. Verder worden op het terrein watertappunten en brandbeveiligingsvoorzieningen geplaatst.

Financiering

Na een positief ontvangen advies van het Bestuur Recreatieschap Spaarnwoude voor het ontwikkelen en realiseren van de stadscamping zal de financieringsconstructie uitgewerkt worden.

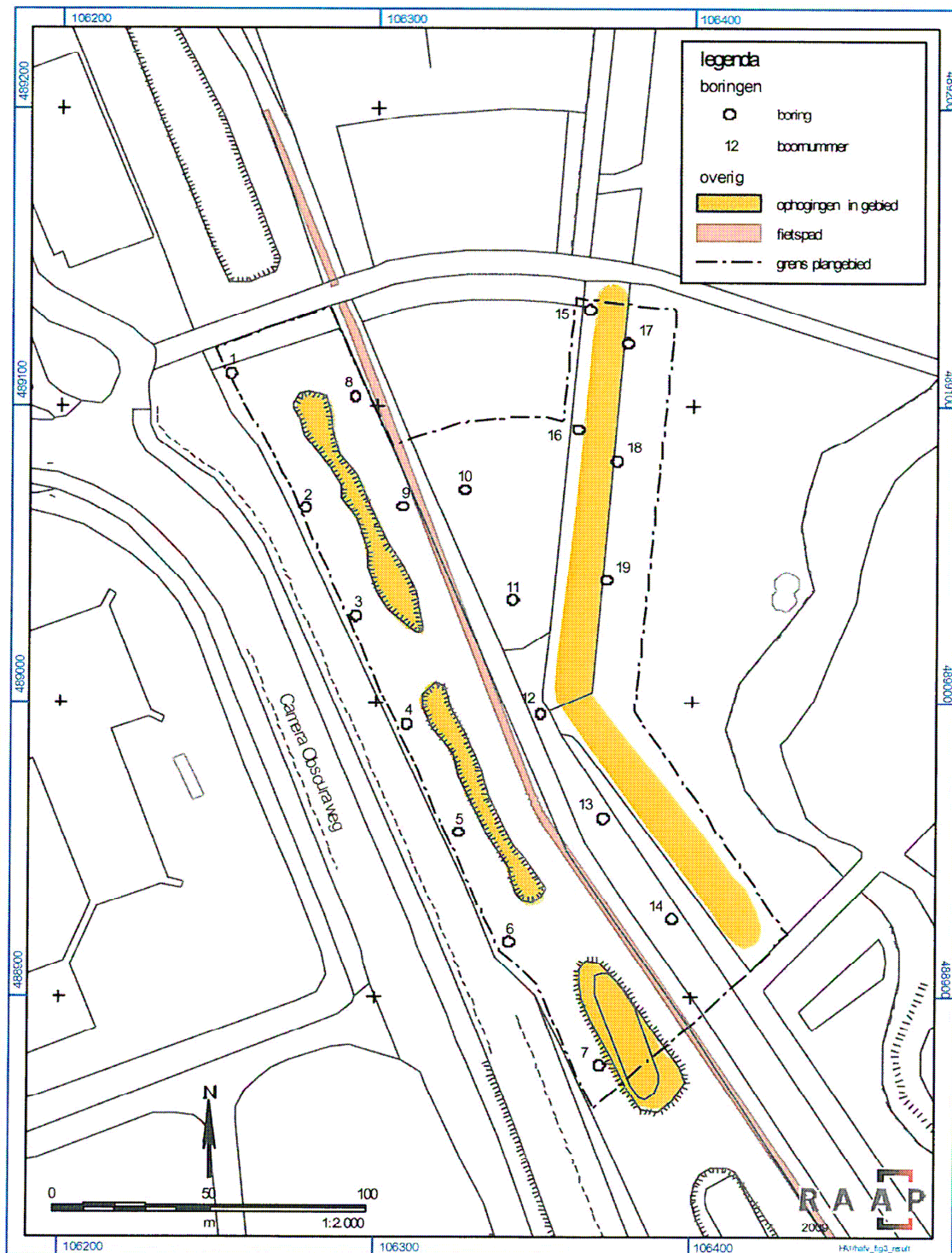
Bij de financieringsconstructie zijn onder andere betrokken:

- Gemeente Haarlem
- Ministerie EZ
- Provincie Noord-Holland
- Recreatieschap Spaarnwoude
- SAPLAZA

Het ministerie EZ heeft de WBSO regeling toegekend. Alsmede staat het ministerie EZ via de BKS/I regeling borg voor 1 mln. Euro.

8. Bijlagen

8.1 Plattegrond archeologisch veldonderzoek



Figuur 3. Resultaten van het veldonderzoek.

8.2 Veiligheidsparagraaf (AVIV 66912927-GCS 09.M.50500)