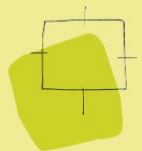


bestemmingsplan Donkere Duinen Jan Verfailleweg
2023

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Donkere Duinen Jan Verfailleweg 2023

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Juridisch planologisch kader	10
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
2.1 Huidige situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Landschappelijke inpassing	14
2.4 Beeldkwaliteit	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Erfgoed	29
4.2 Ecologie	31
4.3 Externe veiligheid	32
4.4 Bodemkwaliteit	34
4.5 Explosieven	35
4.6 Waterparagraaf	35
4.7 Geluidhinder	36
4.8 Bedrijven- en milieuzonering	37
4.9 Luchtkwaliteit	37
4.10 Verkeer en parkeren	38
4.11 Duurzaamheid	39
4.12 M.e.r.-verantwoording	40
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	45
5.1 Toelichting op het juridische systeem	45
5.2 Regels	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2019 heeft Kontour Vastgoed de gronden van camping 'De Donkere Duinen' aan de Jan Verfailleweg 616 te Den Helder aangekocht. De huidige camping is gericht op kamperen, aangevuld met een klein aantal verhuurobjecten. Kontour Vastgoed beoogt een transformatie van de camping naar een hoogwaardig recreatiepark met daarop 35 luxe recreatiewoningen. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om de recreatiewoningen te kunnen realiseren.

1.2 Plangebied

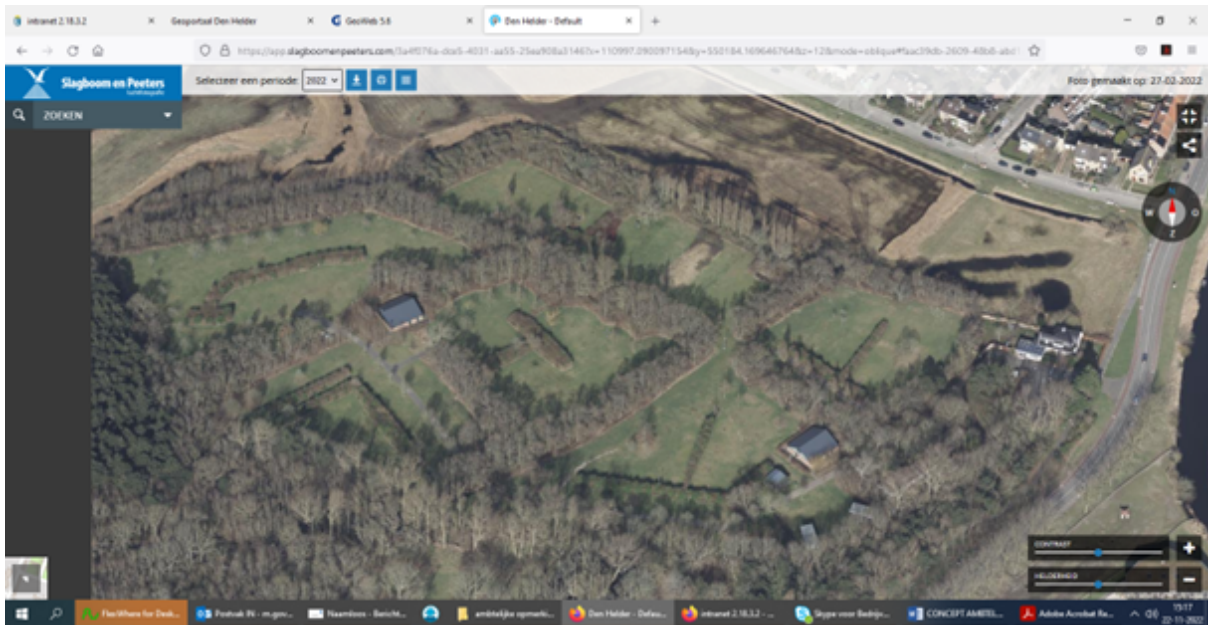
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied waar thans camping 'De Donkere Duinen' is gevestigd. Het plangebied ligt ten zuidwesten van Den Helder in het duingebied. Onderstaande luchtfoto's geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Ligging plangebied, bron: Google Maps



Figuur 2a. Ligging plangebied, bron: Google Maps



Figuur 2b. Ligging plangebied, bron: Cyclo Media



Figuur 2c. Ligging plangebied, NNN in groen aangegeven. Bron: provinciale verordening.



Figuur 2d. Zone aangemerkt als Landelijk Gebied lichtroze gekleurd. Bron: provinciale verordening.

De percelen zijn kadastraal aangeduid met de nummers 553, 649, 1756 en 1757. Het plangebied wordt omsloten door natuur dat de status van Natura 2000-gebied heeft. Aan de overzijde van de weg is recreatiegebied De Helderse Vallei gelegen.

1.3 Juridisch planologisch kader

1.3.1 Bestemmingsplan 'Duinzoom 2013'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Duinzoom 2013, vastgesteld op 14 oktober 2013 van kracht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Recreatie-1 (kampeerterrein)'. Onderstaande figuur bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3. Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan 'Duinzoom 2013'

De voor 'Recreatie-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiebedrijven waar personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, voor hun recreatie verblijf kunnen houden in mobiele kampeermiddelen niet zijnde stacaravans;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen ten behoeve van de op het recreatiebedrijf verblijf houdende personen, waaronder bedrijfsgebouwen zoals:
 - een receptie/kantoor;
 - gebouwen voor sanitaire voorzieningen;
 - een kampwinkel/kiosk;
 - een (overdekt) zwembad;
 - recreatiegebouwen;
 - gebouwen voor ondersteunende horeca;
 - maximaal één restaurant per camping;
 - opslagruimten.
- c. bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;

- d. erven, terreinen en terrassen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straten en paden;
- h. sloten, wateren en bermen;
- i. sport- en speelvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het bestemmingsplan bepaalt dat ter plaatse (uitsluitend) gekampeerd mag worden in mobiele kampeermiddelen (geen stacaravans). Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarin de bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning mogelijk zijn gemaakt. Daarnaast heeft het gebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie 1'.

1.3.2 Parapluplan 'Parkeren 2021'

Het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 is op 27 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. De bedoeling van het paraplubestemmingsplan is dat in ieder deel van de gemeente Den Helder bij (bouw)ontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. In voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee wordt geregeld dat bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of afwijken van het bestemmingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende parkeerbeleid van de gemeente Den Helder.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021

Op 9 juni 2021 is het paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021 vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan is een gemeentedeekkende planologische regeling gemaakt waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen zijn verwerkt. In dit beleid zijn onder andere kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, die met dit paraplubestemmingsplan planologische vertaling hebben gekregen. Ook is er een regeling voor bed & breakfast opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 nader op het plan ingegaan. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet. Bij dit bestemmingsplan zijn tevens enkele bijlagen opgenomen waarnaar in deze toelichting wordt verwezen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelokaliseerd aan de westzijde van de Jan Verfailleweg 616. Deze weg loopt vanuit het 'oude' centrum van Den Helder, circa drie km ten noordwesten, naar Callantsoog dat ongeveer tien km ten zuiden van het plangebied ligt. Vanaf het plangebied loopt de weg nog circa 900 m in zuidwestelijke richting door voordat deze afbuigt richting het zuiden onder de naam 'de Zanddijk'. De Zanddijk was de oorspronkelijke naam voor de gehele weg, maar met de aanleg van de woonwijk Nieuw-Den Helder in de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw, direct ten noordoosten van het plangebied, kreeg het noordelijk deel van de Zanddijk een nieuwe naam, de Jan Verfailleweg.

Het plangebied als zodanig bestaat uit de camping 'De Donkere Duinen'. De camping grenst aan de noord- en westzijde aan het natuurgebied met de gelijknamige naam. Aan het begin van de 20ste eeuw kocht de gemeente een deel van de voormalige Ooghduinen aan om het te herinrichten als bos. Dit duingebied werd toen al 'De Donkere Duinen' genoemd. In de daarop volgende jaren is het duingebied bebost. Camping 'De Donkere Duinen' is ook in die periode aangelegd.

Het huidige campingterrein heeft een oppervlakte van ca. 5,5 ha (48.935 m² en 6.524 m²). Het biedt plek aan tenten en caravans met de daarbij behorende gebouwen voor de voorzieningen. Het campingterrein bestaat uit open kampeerplekken die door brede heggen en bomenrijen van elkaar zijn gescheiden. Binnen het terrein bevinden zich vijf gebouwen voor de facilitaire voorzieningen van de camping. Bij de ingang van het terrein bevindt zich de receptie, in dit gebouw is tevens de bedrijfswoning van de campingeigenaar gevestigd.

2.2 Toekomstige situatie

Kontour Vastgoed beoogt een transformatie van de camping naar een hoogwaardig, natuurinclusief vakantiepark met daarop 35 luxe recreatiewoningen voor 8 tot 12 personen. De woningen kenmerken zich door een zeer hoge afwerkingskwaliteit en luxe. De natuur van het naastgelegen Natura 2000-gebied wordt doorgetrokken in het plangebied, zodat de monocultuur van de camping (gras, hagen) wordt omgezet naar meer biodiversiteit. De woningen staan als het ware in de natuur. Elke woning is voorzien van eigen parkeerplaatsen, luxe sanitaire en wellness voorzieningen en een royaal ingerichte keuken. De indeling en inrichting van de woningen zijn onderling afwijkend zonder afbreuk te doen aan de uniforme uitstraling.

Op het park zijn geen voorzieningen gepland. Daaraan bestaat geen behoefte, gelet op de veelheid van nuttige voorzieningen in de directe omgeving van het park (zoals Restaurant De Helderse Vallei, Pfannkuchen & Steakhouse, De Pannenkoekenvallei en de Klimvallei) en het unieke serviceniveau wat door lokale ondernemers wordt geregeld via speciaal ontwikkelde parksoftware. Ook het centrum van Den Helder met veel horeca en culturele voorzieningen is vlot te bereiken per fiets met een afstand van ca. drie km. In de regio zijn ook enkele golfbanen te vinden. De totale oppervlakte van het terrein is ongeveer 5,5 ha. Daarmee komt de dichtheid uit op ongeveer zes woningen per hectare. Er zijn drie typen recreatiewoningen: acht persoons (tien stuks), tien persoons (15 stuks) en 12 (tien stuks). Het aantal bedden komt daarmee op 350.

Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning 'afgesplitst' van het recreatiepark. Nu deze woning geen functie meer heeft als bedrijfswoning wordt hier een reguliere woonbestemming voor opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.3 Landschappelijke inpassing

De ontwikkelende partij, Kontour Vastgoed, hecht grote waarde aan de landschappelijke kwaliteit en -inpassing van het villapark. Haar voornemens over de parkinrichting zijn opgenomen in de studie 'Schetsontwerp villapark de Donkere Duinen' (Dijk en Co, bureau voor landschapsarchitectuur). De studie maakt als Bijlage 2 deel uit van deze toelichting.

De studie laat zien dat de kwaliteiten van het omliggende landschap en van het terrein zelf volledig worden benut. De bestaande groenstructuren op het terrein worden omgevormd tot bosachtige zones en delen het terrein op. De bestaande vrijstaande bomen worden waar nodig aangevuld. Het terrein wordt geaccidenteerd aangelegd waardoor er lagere delen ontstaan waar het regenwater opgevangen wordt. Dit zorgt voor nieuwe natuurlijke kwaliteiten en variatie in het landschap. Deze zones sluiten aan op het omliggende natte grasland. In het bosachtige deel worden ook waterpartijen gesitueerd. Deze waterpartijen kunnen eventueel ook als zwemvijver functioneren. De bestaande heester/bosrand aan de noordoostzijde wordt gehandhaafd op enkele bomen na. De woningen worden zoveel mogelijk tegen de bosrand aan geplaatst zodat ze als het ware door het landschap opgenomen worden. De entree wordt iets verbreed. De wegen over het terrein worden ontworpen als 'moderne' karrensporen en worden zo ondergeschikt aan het landschap. Door deze ingrepen ontstaat er een harmonieus landschappelijk gebied waar de woningen en de infrastructuur op een natuurlijke manier in zijn opgenomen.

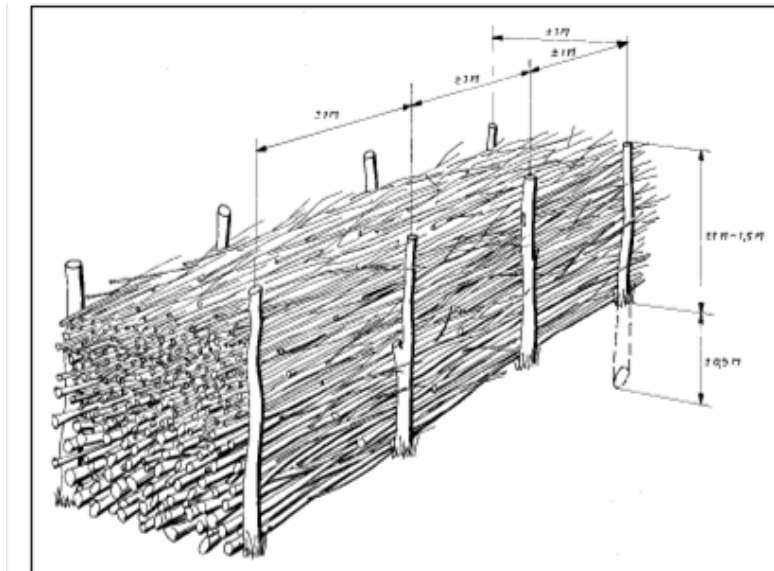


Figuur 5. Schets van de inrichting van het villapark

Het bestaande hekwerk wordt verwijderd. Ter vervanging wordt een takkenril aangelegd met een hoogte van tenminste 1 m en een breedte van tenminste 0,75 m. De ligging van de takkenril is aangegeven in het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023' dat als Bijlage 1 deel uitmaakt van de planregels. In een takkenril wordt snoei- en ander takhout van bomen in de lengte op elkaar gestapeld, eventueel tussen rijen palen tot een hoogte van tenminste 1 m. Een takkenril biedt:

- nest-, voedsel- en schuilgelegenheid voor vogels;
- voortplantings-, voedsel- en schuilplaats voor kleine zoogdieren;
- een overwinteringsplek voor insecten, amfibieën en reptielen;
- een uitstekend verblijf aan paddenstoelen, varens en andere plantensoorten die voedsel vinden in het dode hout;
- nette en goedkope manier van verwerking van snoeimateriaal;
- een effectieve afscherming voor honden.

In een takkenril kunnen vogels nestelen en schuilen, zoals winterkoning en heggenmus. Ook biedt deze schuilgelegenheid aan kleine zoogdieren, zoals (spits)muizen, egel en wezel en aan amfibieën, zoals gewone pad.



Figuur 6. voorbeeld van een takkenril

Het onderhoud van de takkenril is in handen van de initiatiefnemer.

2.4 Beeldkwaliteit

Ook aan de kwaliteit van de toekomstige bebouwing stelt de ontwikkelende partij hoge eisen. Het beoogde eindbeeld is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan 'De Donkere Duinen Den Helder 11.07.2023' (VdpArchitecten). Het Beeldkwaliteitsplan maakt als Bijlage 1 deel uit van deze toelichting.

Het Beeldkwaliteitsplan neemt de karakteristieke en ruimtelijke eigenschappen van Den Helder als uitgangspunt voor de architectuur van de recreatiewoningen. Gekozen wordt voor een zachte overgang tussen het woonprogramma naar de prachtige omliggende natuur en tegelijkertijd voor geborgenheid ten behoeve van privacy naar mede-parkgebruikers. Voor meer detail wordt verwezen naar voornoemde Bijlage 1.

Beplantingen maken een wezenlijk deel uit van de beeldkwaliteit. De voorgenomen ingrepen met betrekking tot de beplanting, zowel nieuw als te handhaven, zijn opgenomen in het Beplantingsplan dat als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De nationale omgevingsvisie

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km². We willen graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig veilig en gezond is om in te wonen, werken en recreëren. Daarom is het belangrijk nu al na te denken over de keuzes die daarvoor nodig zijn.

De vraagstukken zijn groot en vaak met elkaar verweven. Denk aan het bouwen van een miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Ze vragen meer ruimte dan zomaar beschikbaar is in ons land. Ook de COVID pandemie laat zien hoe belangrijk buitenruimte van hoge kwaliteit voor ons is.

De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land. Zo bouwen we als één overheid aan een mooier en duurzamer Nederland.

Nationale belangen en opgaven in de fysieke leefomgeving

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de mede-overheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Het rijk heeft 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende nationale belangen van toepassing:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met de uitgangspunten en voorwaarden uit de NOVI.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de NOVI voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijke plan nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met de nationale belangen uit het BARRO.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6. lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro mogelijk wordt gemaakt, aan de laddertoets moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

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

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder betreft de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nu het gaat om de realisatie van 35 recreatiewoningen op een voormalig kampeerterrein is evident dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Dientengevolge dient deze te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Kontour Vastgoed heeft hiervoor een behoefteonderzoek laten uitvoeren door ZKA Leisure consultants (7 juni 2021). Zie Bijlage 4. Het behoefteonderzoek is besproken met de gemeente Den Helder en de Regionale Advies Commissie (RAC) Het geleverde commentaar en de reactie daarop van ZKA Leisure consultants maakt deel uit van het ladderonderzoek en is als zodanig eveneens als Bijlage 5 toegevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat er voldoende vraag is naar recreatiewoningen in het hoogste marktsegment. Recente trends en ontwikkelingen versterken dit beeld. De combinatie van luxe, privacy, locatie en flexibiliteit maakt het product uniek in de regio en sluit aan bij de huidige recreatieve trends. Den Helder is vanuit toeristisch perspectief een groeiregio, waar de komende jaren veel impulsen gaan plaatsvinden. Het aanbieden van diverse services in samenwerking met lokale ondernemers, zoals bijvoorbeeld samenwerking met wellness-aanbieders, boodschappenservice, versterkt het concept. Op deze wijze wordt optimaal ingespeeld op de individuele wensen van de parkgasten.

Gelet op het tijdsverloop tussen de opstelling van het behoefteonderzoek en de vaststelling van het bestemmingsplan is een actualisatie van het rapport opgesteld door Ginder, de opvolger van ZKA Leisure consultants (1 maart 2024). Dit maakt als Bijlage 6 deel uit van de toelichting. De conclusie luidt dat de koopmarkt afkoelt, maar dat desondanks voldoende potentie resteert voor Donkere Duinen vanwege onderscheidenheid en exclusiviteit. De verhuurmarkt blijft onverminderd sterk aan de Nederlandse kust.

Aangezien de planlocatie gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij moet aangetekend worden dat het plangebied zeer dicht tegen het stedelijk gebied aan ligt. Het gebruik van de planlocatie wijzigt niet ten opzichte van het huidige gebruik als camping. De locatie blijft een plaats waar recreanten meerdaags verblijven. De huidige camping is vier maanden per jaar open, het vakantiepark blijft jaarrond geopend. De locatie is één van de redenen die de ontwikkeling van het recreatiepark onderscheidend maakt. De combinatie van zowel kust, bos en de (toeristisch in ontwikkeling zijnde) stad voorziet mede in de kwalitatieve en/of kwantitatieve behoefte. Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorziet hier niet in. Het bestaand stedelijk gebied is logischerwijs niet te kwalificeren als een kustlocatie in een bosrijk gebied.

Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorziet niet in de beschreven kwalitatieve behoefte en daarmee niet vanzelfsprekend in een positieve uitkomst voor de laddertoets. Voor zover er überhaupt fysieke beschikbare gronden zijn ligt het bovendien niet voor de hand om de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het risico is dat de ontwikkeling als een woondomein in de stad in de markt wordt gezet of zich op den duur in deze richting ontwikkelt, wat in strijd is met vigerend lokaal/regionaal beleid. Dit is ook de reden dat de gemeente een verhuurverplichting heeft opgelegd.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herinrichting waarbij het bestaande bestemmingsplan voorziet in de beoogde functie, namelijk recreatie, wonen en verkeer. De herinrichting voorziet in de bouw van 35 recreatiewoningen en is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het uitgevoerde

behoefteonderzoek wijst uit dat er voldoende vraag is naar recreatiewoningen in het hoogste marktsegment en dat een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

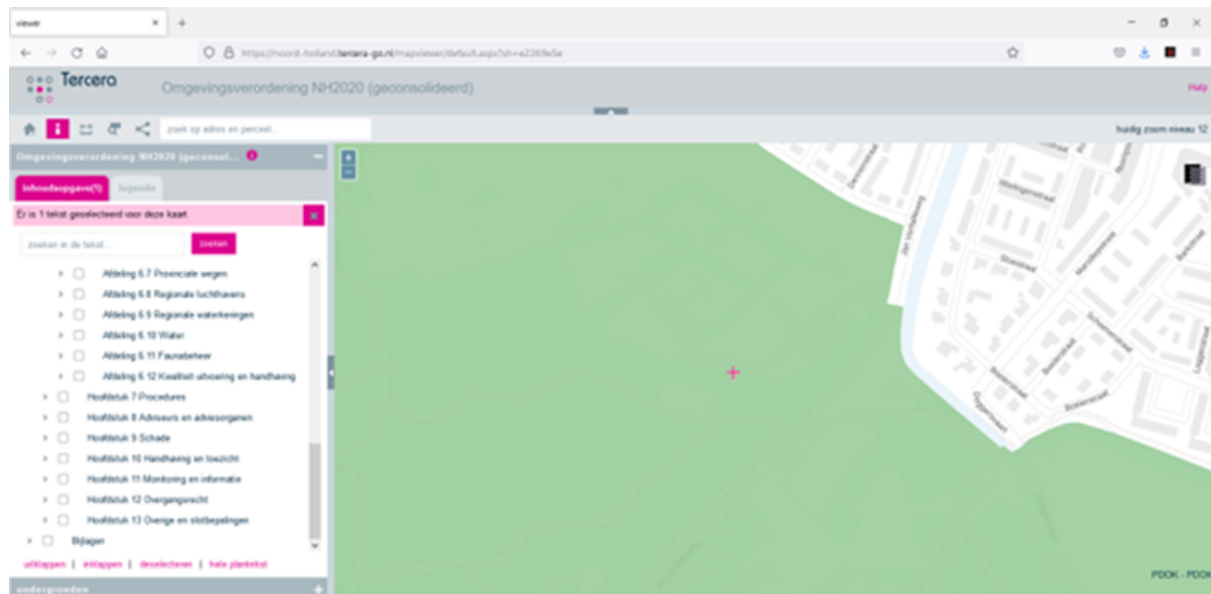
Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De hoofdamijsie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De 21 vigerende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is de inzichtelijkheid in de provinciale regelgeving vergroot. Van de omgevingsverordening maakt een digitaal raadpleegbare verbeelding deel uit.

In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het project is gelegen binnen de begrenzing van het provinciaal Landelijk gebied. Daardoor is een provinciaal belang gemoeid met deze gebiedsontwikkeling.



Figuur 7. Aanduiding 'Landelijk Gebied' Noord-Holland Noord (ligging camping/plangebied t.o.v. provinciaal aanduiding Landelijk gebied)

Betekenis voor het project

Hierna zijn de bepalingen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige

project relevant zijn.

Afdeling 6.1 van de verordening bevat de instructieregels met betrekking tot stedelijke functies. Daartoe wordt ook verblijfsrecreatie gerekend.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 van Afdeling 6.1 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zie in dat verband het gestelde in paragraaf 3.1.3. over de RAC alsmede paragraaf 3.3 hierna.

Paragraaf 6.1.4 bevat regels met het oog op nakoming van de regionaal afgesproken ambities ten aanzien van de ontwikkeling van verblijfsrecreatie, om zo een belangenafweging te kunnen maken tussen de openheid van het provinciaal landschap en de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie. Artikel 6.16 stelt de volgende instructieregels aan gemeenten met betrekking tot verblijfsrecreatie:

1. Een ruimtelijk plan borgt bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie.
2. Een ruimtelijk plan voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft.
3. Een ruimtelijk plan dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 6.16 Verblijfsrecreatie en 6.16a Tijdelijke regel transformatie recreatieparken

In Artikel 6.16 van de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie aan de ambities moeten voldoen die zijn vastgelegd in regionale afspraken voor verblijfsrecreatie. Ook stelt deze regel vast dat er geen verblijf mag plaatsvinden door recreanten die niet elders een woning heeft. Bestaande en nieuwe plannen voor verblijfsrecreatie mag uitsluitend ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie worden gebruikt, waarvoor ter waarborging regels worden gesteld.

In het aanvullende artikel worden regels gesteld aan de tijdelijke transformatie van recreatieparken, in het geval er een tijdelijk ander gebruik wordt gewenst. Deze aanvullende regels zijn geldig in het werkingsgebied Noord-Holland Noord - landelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand verblijfsrecreatiepark. Het huidige gebruik en functie blijft behouden. Dit is niet in strijd met de regels uit dit artikel van de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 6.43 Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

Artikel 6.43 heeft als doel de bescherming van de natuurwaarden – de zogeheten wezenlijke kenmerken en waarden – van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen in de provincie Noord-Holland. Kleine delen van het plangebied vallen binnen NNN. Onderstaande afbeelding toont in groen de gebieden toegewezen aan NNN, met in rood het plangebied aangegeven. Deze gebieden zijn meegenomen in het inrichtings- en beplantingsplan. Het planvoornemen betreft geen bebouwing of anderszinds aanpassing in het gebied van NNN. Zodoende vind er geen afbreuk plaats aan de aanwezige natuurwaarden binnen deze zone.



Figuur 8. Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland, Omgevingsverordening NH2020(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Afdeling 6.5 betreft de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Artikel 6.59 draagt op dat in het ruimtelijke plan rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren en voorts dat bij de inpassing de kansen worden betrokken zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes en de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. Aan de beoogde ontwikkeling ligt het beeldkwaliteitsplan 'De Donkere Duinen Den Helder' (11 juli 2023) ten grondslag. Dit is bijgevoegd als Bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan is de waarborg voor de ruimtelijke kwaliteit van het project, doordat het de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen harmonieus laat aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap.

De provincie Noord-Holland heeft in de destijds opgestelde 'structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (kortweg Leidraad) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Met de Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de provinciale omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland die bestemmingsplan plichtig is, is een goede onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

In de Leidraad is Noord-Holland onderverdeeld in 20 ensembles. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het ensemble Koegras-Anna Paulownapolder. Het ensemble bestaat uit twee kuststroken en daarachter aandijkingenlandschap. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristieken. Daarnaast moeten ontwikkelingen bijdragen aan de versterking en

beleving van de aanwezige openheid en moet er een heldere positionering zijn ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor de locatie geldt dat de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij het behoud van de scherpe grens tussen het Noordzee duin en het aandijkingenlandschap. Het plangebied ligt ten westen van Den Helder. Het plangebied is omringt door het Noordzee duin en ligt tegen de rand van het aandijkingenlandschap. Het Noordzee duin is een landschap met veel reliëf, diversiteit in openheid en bebossing. Het aandijkingenlandschap is een open landschap met veel rechtlijnige verkaveling. De beoogde ontwikkeling omvat ook de aanplant van nieuwe bomen en planten. Hiermee wordt een kwalitatieve toevoeging gedaan aan de diversiteit van het landschap, wat het versterkt. Het contrast met het karakter van het aandijkingenlandschap, met efficiënte (bollen)productielandschap, orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en vlieten en weinig beplanting, vergroot hierdoor.

De beeldkwaliteit en het beplantingsplan vormen de drager van de landschappelijke kwaliteit en zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteiten die zijn beschreven in de Leidraad landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland. Het planvoornemen is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening.

Conclusie

Aan de regels van de Omgevingsverordening wordt voldaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

In 2017 is Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord opgesteld. Verblijfsrecreatie heeft een belangrijke maatschappelijke en economische functie. Verblijfsrecreatie is een belangrijke sector voor de regio Noord-Holland Noord (NHN), in termen van ondernemerschap, investeringen, werkgelegenheid, leefbaarheid en directe en indirecte bestedingen van gasten. Onderzoek laat zien dat de sector voor een uitdaging staat doordat vraag en aanbod deels niet (meer) op elkaar aansluiten: het bestaande aanbod staat onder druk. Tegelijkertijd kent de sector in NHN een hoge ontwikkeldynamiek.

In deze visie kiezen de regiogemeenten, ondernemers en (belangen)organisaties, in NHN voor zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie:

1. We werken samen aan een vitale verblijfsrecreatiesector. Overheden, ondernemers en (belangen)organisaties in NHN hebben een gezamenlijk belang: een vitale verblijfsrecreatiesector. Daarom werken we nauw met elkaar samen; ieder vanuit zijn eigen rol.

Nieuw aanbod

2. Ruimte voor onderscheidend aanbod. We nodigen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om met het beste van het beste plan te komen. We stimuleren innovatie om het onderscheidend vermogen van NHN, de marktregio en/of de locatie te vergroten. We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmatige kwaliteit' is niet meer genoeg. Daarom hanteren we het uitgangspunt: 'wees onderscheidend in je segment' en 'toon je marktruimte aan'.
3. We kiezen voor recreatief ondernemerschap bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen toetsen we op de kwaliteit van het recreatieve ondernemerschap. We willen voorkomen dat er nieuw verblijfsaanbod ontstaat waarbij de ondernemersprikkel ontbreekt. Daarom dwingen we af dat iedere nieuwe recreatieve chalet- en vastgoedontwikkeling beschikt over een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
4. We versterken de omgeving (ruimtelijk en economisch). Vitale verblijfsrecreatie versterkt de kracht van de omgeving waarin het ligt. Door ruimtelijke kwaliteit te produceren in plaats van te consumeren. Waar mogelijk verbinden we (nieuw te ontwikkelen) natuur en landschap met innovatieve verblijfsrecreatie.
5. We hergebruiken waar mogelijk het bestaande aanbod. We dagen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om perspectiefrijke bestaande verblijfsrecreatielocaties en bebouwing te hergebruiken. Dat voorkomt

verspilling van ruimte, middelen en vastgoed. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.

Bestaand aanbod

6. We versterken het bestaande ondernemerschap. We werken aan versterking van ondernemerschap via bestaande en nieuwe instrumenten gericht op: verbetering van managementvaardigheden, innovatie, investeren en marketing.
7. We creëren nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod. Waar mogelijk zorgen we ervoor dat niet-vitaal verblijfsaanbod een nieuwe functie met nieuwe waarde krijgt.

Met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan wordt het huidige aanbod hergebruikt (5) en wordt er onderscheidend aanbod in de zin van zeer kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen gerealiseerd (2).

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Regionale visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Koers op een sterke thuishaven'

Den Helder is een stad met een prachtige ligging. Aan drie kanten is Den Helder omgeven door de zee. De weidsheid van de Noordzee, het snelstromend Marsdiep en de unieke natuur van de Waddenzee in het Balgzand. Den Helder ligt aan de noordelijke punt van het lange Hollandse Noordzeestrand en is de poort naar Texel. Deze unieke ligging is bepalend voor de ontwikkeling tot nu toe en ook in de toekomst.

Den Helder is een stad met ambities. De stad heeft veel te bieden. Aan de ene kant is Den Helder een werkstad, met de haven van Den Helder, de Marine, het vliegveld en de NAM als exponenten. Aan de andere kant kenmerkt Den Helder zich door rust, ruimte en natuurschoon. Samen met de unieke ligging aan de Noordzee en Waddenzee zorgt dit voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en biedt het veel mogelijkheden voor toerisme en recreatie.

De gemeente heeft in de Omgevingsvisie 'Koers op een sterke thuishaven' een tiental Centrale Uitgangspunten opgesomd. Deze luiden als volgt:

1. Den Helder ontwikkelt zich verder als aantrekkelijke gemeente voor bewoners, ondernemers en bezoekers.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen is altijd de basis.
3. Nieuwe ontwikkelingen versterken de bestaande omgeving en bieden kwaliteit en onderscheidend vermogen.
4. Onze leefomgeving wordt toekomstbestendig ingericht en gebruikt en draagt bij aan een sterke samenleving.
5. De gemeente Den Helder is zo optimaal mogelijk bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen.
6. De haven is de economische, sociaal-culturele en historische rode draad door Den Helder.
7. In de gemeente Den Helder ervaren bewoners en bezoekers de unieke ligging aan drie kusten.
8. De gemeente Den Helder behoudt en versterkt haar kenmerkende open landschappen en Huisduinen, Julianadorp en Den Helder ontwikkelen zich daarbinnen verder als aparte kernen. De stad Den Helder kenmerkt zich door de open ruimten tussen de stadsdelen en de wijken Binnen de Linie, Nieuw Den Helder en De Schooten hebben een onderscheidende karakteristieke infrastructuur.
9. Stadshart en Willemsoord ontwikkelen zich verder richting één samenhangend en complementair centrumgebied voor gemeente en regio.
10. Den Helder omarmt de Stelling Den Helder en ontwikkelt dit gebied verder tot de trotse voorkant van de stad.

Voor bezoekers betekent uitgangspunt 1. dat de gemeente de komende jaren met name in zet op kwaliteitsverbetering in het segment kusttoerisme, waarbinnen veruit de meeste toeristische overnachtingen plaats vinden. Eigenaren van bestaand verblijfsrecreatieaanbod worden gestimuleerd om te investeren in de kwaliteit, en daarmee de toekomstbestendigheid, van hun aanbod. Hiermee streeft de gemeente ernaar dat het bestaande aanbod ook op lange termijn toeristisch interessant blijft. Er is beperkt

ruimte voor nieuw aanbod, waarbij de inzet is gericht op het toevoegen van kwaliteit en onderscheidend aanbod.

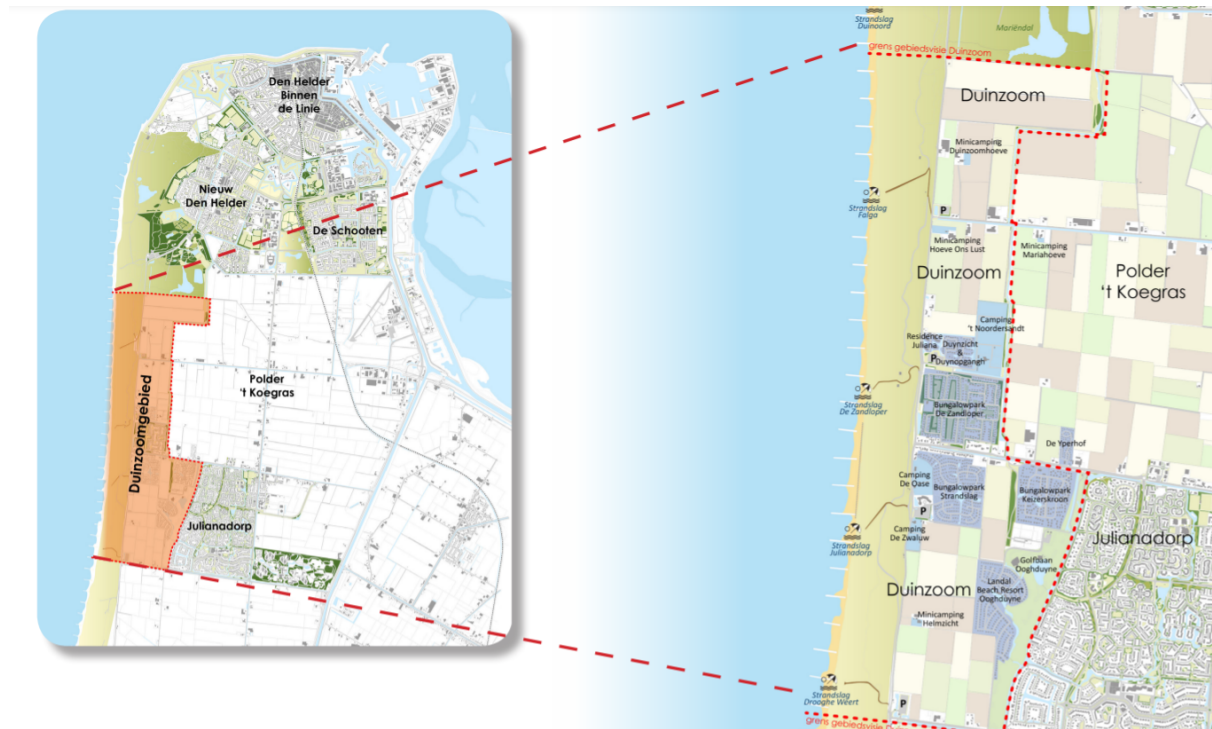
Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Gebiedsvisie Duinzoom

In 2015 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Duinzoom vastgesteld. Aan de westkant van de gemeente Den Helder, direct grenzend aan de Noordzee, ligt de Duinzoom. Het samenspel tussen zee, strand, duinen, polder en recreatieve voorzieningen maakt dit een prachtig gebied om in te wonen, werken, recreëren en ondernemen. Om de Duinzoom ook in de toekomst succesvol te laten zijn is samen met bewoners, ondernemers, belangenorganisaties en overheden de Gebiedsvisie Duinzoom opgesteld. Hierin wordt gekozen voor duurzame ontwikkeling van het gebied.

Ondanks dat het plangebied buiten het Duinzoomgebied ligt dat in de visie is benoemd besteed de visie ook aandacht aan de omliggende gebieden.



Figuur 9. Gebiedsvisie Duinzoom

De visie vraagt om een nadruk op de kwaliteit van het landschap bij de beoordeling van plannen en om zonering van druk en rustig. Bij het toevoegen van bebouwing voor verblijfsrecreatie richt het beleid zich op kwaliteit, duurzaamheid en differentiatie van het aanbod en niet op kwantiteit.

Het realiseren van een recreatiepark met een relatief klein aantal recreatiewoningen (35) die kwalitatief hoogwaardig zijn en met aandacht voor de natuurwaarden op het terrein worden gerealiseerd, is passend binnen deze visie.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Gebiedsvisie Duinzoom.

3.4.3 Den Helder Bruist (beleidskader)

Dit document 'Den Helder bruist' (april 2017) biedt een overzichtelijk en integraal beeld van de geldende beleidsregels en heeft als speerpunt dat de komende jaren, met name ondernemers en andere organisaties in de toeristische sector, innovatieve en kwalitatieve initiatieven opstarten. Om de verblijfs gast te behouden, of te verleiden tot een verblijf in Den Helder wordt het noodzakelijk geacht om intensief te werken aan kwaliteit, differentiatie, duurzaamheid en verbreding van het aanbod in de accommodaties. Nieuwe initiatieven moeten passend zijn bij de aard en het karakter van het kerngebied en van de specifieke locatie. Zo wordt er ook gesproken over het toevoegen van innovatief en exclusief verblijfsaanbod.

De visie benadrukt het belang van versterking van het recreatieve spectrum en het revitaliseren van bestaande voorzieningen. Algemeen geldt voor nieuwe verblijfsrecreatie een aantoonbare marktvraag, een verhuurverplichting en een verbod op permanente bewoning.

In paragraaf 3.1.3 is in het kader van de Ladderonderbouw een behoefteonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er een aantoonbare marktvraag is. Het verbod op permanente bewoning is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de geldende beleidsregels uit 'Den Helder bruist'.

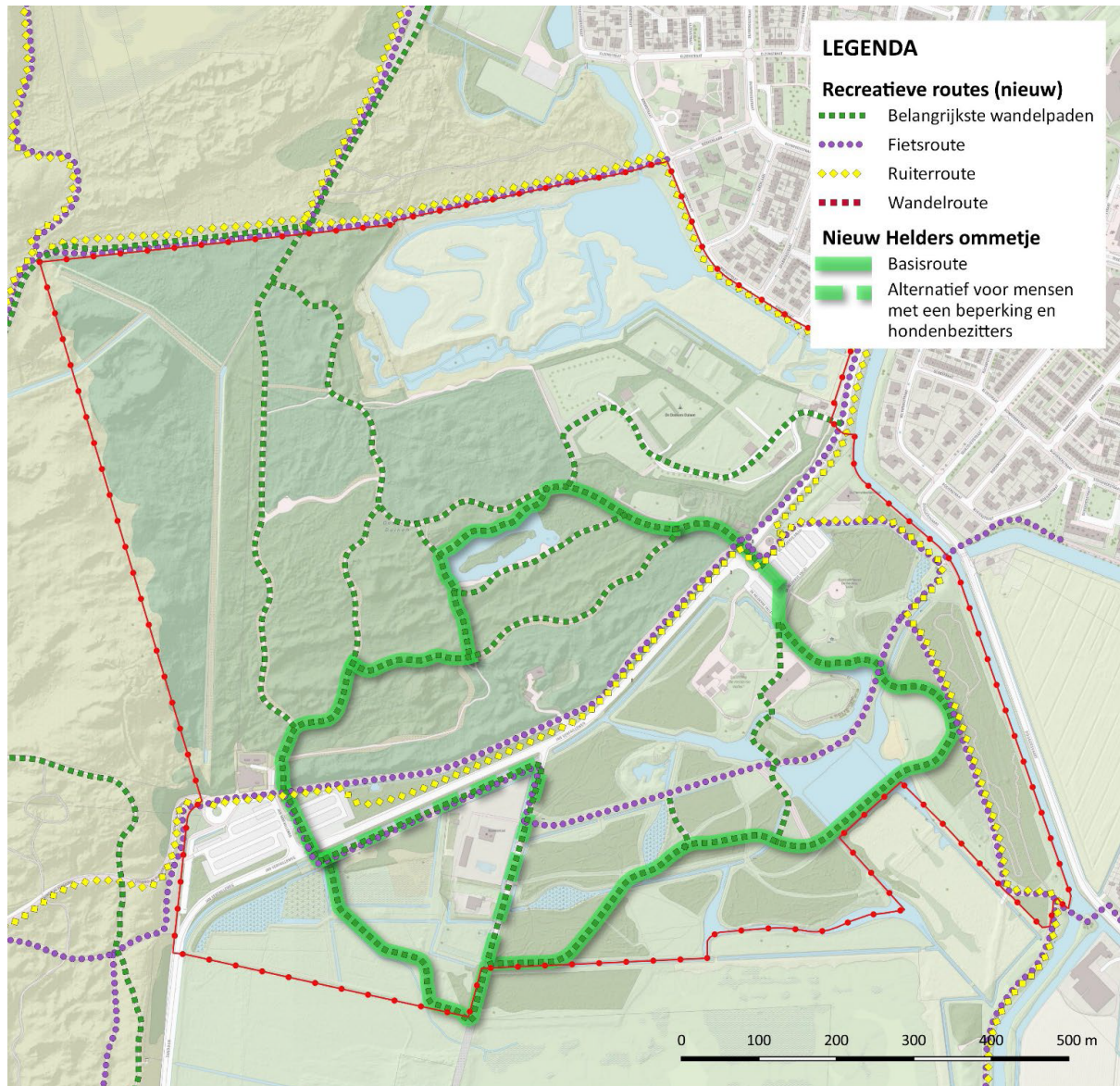
3.4.4 Gebiedsvisie Mariëndal Donkere Duinen

Op 17 april 2023 heeft de raad de 'Gebiedsvisie Mariëndal Donkere Duinen' (april 2023) vastgesteld. In het gemeentelijk bosgebied Donkere Duinen en het recreatiegebied Mariëndal dienen zich nieuwe plannen en initiatieven aan. Om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, heeft de gemeente een praktisch afwegingskader opgesteld, waarbij de effecten op recreatie en natuur integraal kunnen worden beoordeeld.

Camping De Donkere Duinen is na het seizoen van 2022 gestopt. Het terrein is verkocht aan een projectontwikkelaar die plannen heeft voor de ontwikkeling van 35 luxe vakantievilla's. De gemeente is voornemens onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De voorwaarden gaan vooral over de verbinding van het woongebied van Den Helder met het duingebied. Vanuit de visie van de gemeente staat de inbedding van het woongebied in de duinen centraal. Bij de verdere planontwikkeling zal nadrukkelijk de groene, landschappelijke omgeving van het duinlandschap beeldbepalend moeten zijn. Daarnaast krijgt het gebied een semi-openbaar karakter met wandelmogelijkheden die ook aansluiten op de Donkere Duinen.

Vanuit de basisbescherming van de natuur zijn zes zones onderscheiden in volgorde van afnemende recreatieve intensiteit. De grenzen tussen de zones zijn ingegeven door de planologische bescherming (N2000 en NNN) en praktische (fysieke) grenzen, zoals sloten, paden etc. Binnen deze zonering biedt de secundaire recreatieve zone plaats aan voorzieningen voor recreatief gebruik die zijn afgeleid van de voorzieningen in de primaire zone en een aantoonbare meerwaarde opleveren voor de doelen van Mariëndal, zoals de natuureducatie en duurzaamheidsbeleving. Ook de herontwikkeling van camping De Donkere Duinen is onder de secundaire recreatieve voorzieningen geschaard.

Een effectieve functioneel-ruimtelijke zonering vraagt om alternatieve recreatieve routes door het gebied. Met aantrekkelijke en afwisselende paden kan de recreant worden verleid om nieuwe routes te kiezen. Met name voor het ommetje door de Donkere Duinen liggen er kansen om een Nieuw Helder's ommetje door de Donkere Duinen én Mariëndal te ontwikkelen, dat langs alle kwaliteiten van beide gebieden voert: de Donkere Duinen, de vijver, de natte natuurgebieden van Mariëndal, de uitkijktoren etc. Deze nieuwe route (2,6 km) is voorzien van een (gebonden) halfverharding, zodat de route goed begaanbaar is, ook voor mensen met een beperking en wandelwagens.



Figuur 10. Recreatieve routes en het Nieuw Helder's ommetje

De plannen voor de (voormalige) camping De Donkere Duinen omvatten een herontwikkeling met kwalitatief hoogwaardige vakantievilla's (geen permanente bewoning). Dit betreft een privaat initiatief dat (onder voorwaarden) op medewerking van de gemeente kan rekenen. Om tot een optimale inpassing in de omgeving te komen gelden voor deze ontwikkeling de volgende voorwaarden:

- Maximaal 35 vakantievilla's in een natuurlijke, groene omgeving.
- De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen die voor het aangrenzende Natura 2000-gebied zijn vastgesteld.
- De overgang van vakantie woningterrein naar de Donkere Duinen heeft te allen tijde een volledig groen en natuurlijk karakter van minimaal 15 meter breed (geen hekwerken of schuttingen) en wordt bij voorkeur door de parkbeheerder beheerd (en dus niet door individuele bewoners).
- Het terrein biedt nieuwe recreatieve routes tussen Nieuw Den Helder en de Donkere Duinen.
- De recreatieve routes op het terrein sluiten aan op de beoogde recreatieve zoning in de Donkere Duinen en de toekomstige routes.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Mariendal en Donkere Duinen

3.4.5 Parkeernormennota Den Helder 2017-2021

De gemeente Den Helder heeft op 30 januari 2017 de "Parkeernormennota 2017-2021" vastgesteld. Deze nota is door de raad op 27 september 2021 herzien en opgegaan in het paraplu-bestemmingsplan ('Nota parkeernormen Den Helder 2022'). In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het actuele parkeerbeleid. Voor verblijfsrecreatie is het volgende van toepassing:

De parkeernorm voor bungalowparken betreft 1,5 parkeerplek per bungalow. Er zijn meerdere initiatieven waar een groot deel van de bungalows meer dan acht bedden gaat krijgen. In deze gevallen volstaat de parkeernorm van 1,5 parkeerplek per bungalow niet. De bereikbaarheidseisen van grotere vakantiehuizen is namelijk niet vergelijkbaar met reguliere (kleinere) bungalows. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid kan hierdoor niet gewaarborgd worden. Grote vakantiehuizen zijn in de vorm van 'groepsaccommodatie' opgenomen in de Nota Parkeernormen 2022. De definitie van groepsaccommodatie is echter niet gegeven. Het is daarom onduidelijk vanaf wanneer vakantiehuizen de normen voor groepsaccommodatie aan moeten houden. Om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid rondom nieuwe vakantieparken te waarborgen is het raadzaam om de norm voor grotere bungalows/vakantiehuizen en groepsaccommodatie te verduidelijken. Vandaar het volgende voorstel:

Bij vakantiehuizen met acht tot en met negentien slaapplekken geldt een parkeernorm van 0.3 parkeerplek per bed. Vanaf twintig bedden geldt de parkeernorm 'groepsaccommodatie'. Het volgende is toegevoegd in de Nota Parkeernormen:

Functie		Centrum	Schil	Rest bbk	Bezoek
Bungalowpark (huisjescomplex)	Bungalow	n.v.t.	n.v.t.	1.5	91%
Grote vakantiehuizing (7 t/m 19 bedden)	Per bed	n.v.t.	n.v.t.	0.3	91%
Groepsaccommodatie (20+ bedden)	Per bed	n.v.t.	n.v.t.	0.5	90%

De meeste reguliere bungalowparken/vakantiehuizen hebben namelijk zeven of minder slaapplekken. Vanaf acht slaapplekken is dan ook sprake van een andere doelgroep dan een traditionele bungalow/vakantiehuizing. Ook volstaat een reguliere personenauto niet vanaf acht personen. Het is dan ook aannemelijk dat de parkeervraag van deze huizingen minstens twee parkeerplaatsen betreft. De norm behorende bij 'bungalowpark' is hier dan ook niet toereikend.

De norm van 0.3 parkeerplaats per slaapplek komt overeen met de norm voor bungalowpark. Hierbij is er van uitgegaan dat een gemiddelde bungalow vijf slaapplekken heeft. Met een parkeernorm van 1.5 per bungalow komt dit neer op een parkeernorm van 0.3 per slaapplek.

Vanaf twintig slaapplekken wordt de norm van 'groepsaccommodatie' aangehouden. De volgende definitie van groepsaccommodatie is van CBS: 'Een accommodatie met ten minste twintig slaapplekken die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) verstrekt, met slaapgelegenheden in kamers, zalen, huisjes, tenthuisjes, appartementen en / of tenten, die gasten mogelijk met 'vreemden' moeten delen.'

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten van het plangebied. Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan stuit niet op belemmeringen met betrekking tot de behandelde omgevingsaspecten.

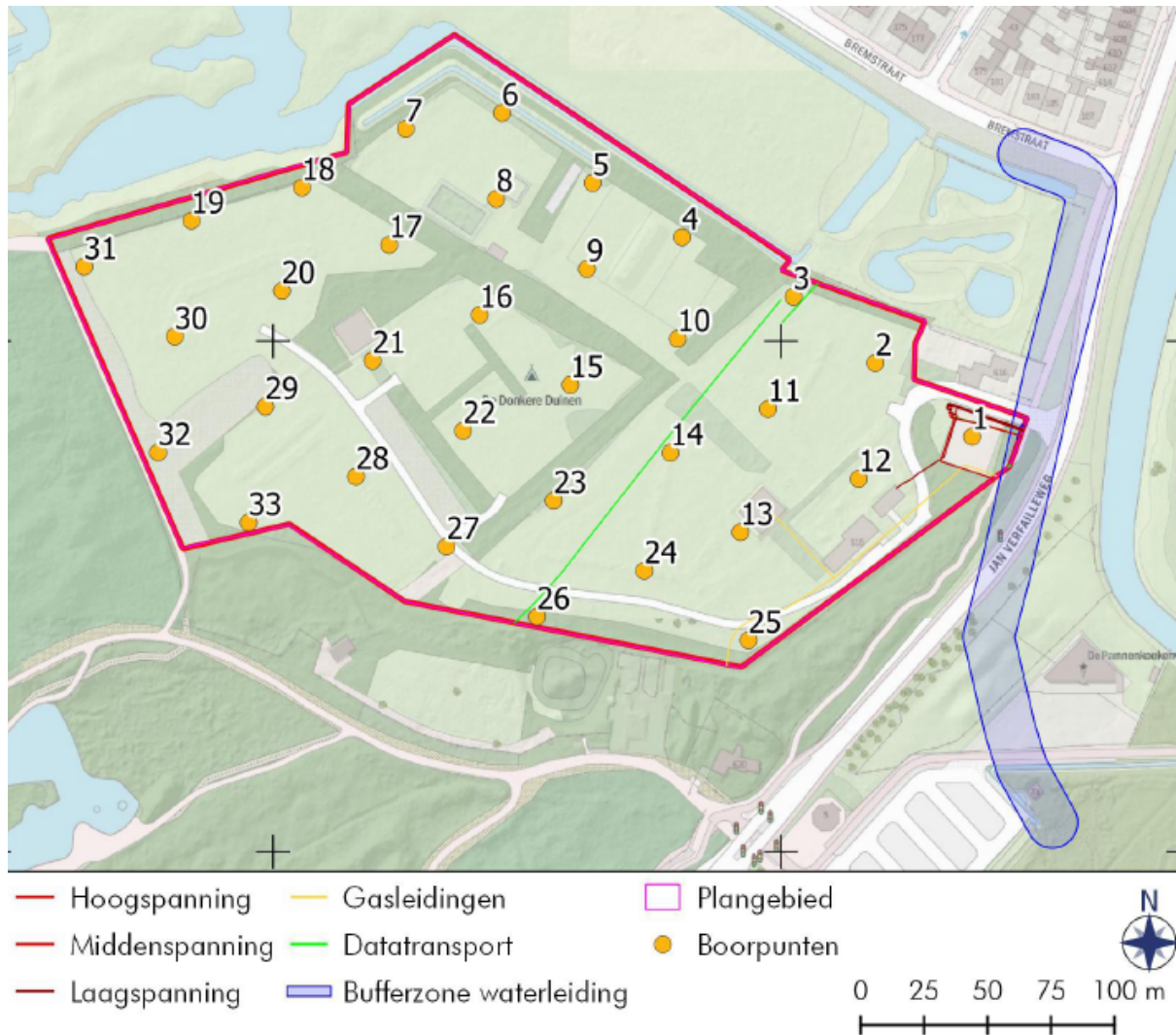
4.1 Erfgoed

De wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

In het huidige bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' van toepassing op het plangebied met daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie 1'. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bureau De Steekproef heeft op 30 maart 2021 een inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van boringen (IVO-O) uitgevoerd en een bijbehorend rapport opgesteld (Bijlage 7). Er zijn 33 boringen gezet in een zo gelijkmatig mogelijk netwerk met telkens 50 m afstand tussen de boringen en 40 m afstand tussen de boorraaien (zie onderstaande afbeelding). Hierdoor is een gemiddelde boordichtheid bereikt van zes boringen per ha.



Figuur 11. Archeologische waardenkaart, bron: archeologisch veldonderzoek De Steekproef

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied een pakket duinzand aanwezig is van ongeveer twee meter dikte. De top hiervan bestaat uit een pakket vergraven zand van gemiddeld ongeveer zestig centimeter. Onder het duinzand is op een diepte van ongeveer 0,5 m -NAP een pakket grijs, kalk- en schelphoudend zand aangetroffen dat waarschijnlijk op een soort strandvlakte is afgezet. Dit zand gaat na enkele decimeters over in een getijde-afzettingen die bestaan uit een pakket zand- en kleilaagjes met daarin brokken van elders aangevoerd veen. Deze afzettingen lopen binnen het plangebied door tot minimaal drie meter beneden het maaiveld.

Conclusie

Binnen het duinzand zijn volstrekt geen vegetatie-horizonten of overige sporen van bodemvorming aangetroffen die samen zouden kunnen hangen met bewoningsniveaus uit de middeleeuwen of de nieuwe tijd. De onder het duinzand aangetroffen afzettingen zijn gevormd in een milieu dat tweemaal per etmaal onder water liep en dat gepaard ging met erosie. De verwachting voor resten van bewoning uit de periode ijzertijd tot en met de nieuwe tijd kan derhalve worden bijgesteld tot een lage verwachting. Voor resten uit het mesolithicum die mogelijk aanwezig zijn in het naar verwachting op acht meter beneden het maaiveld gelegen top van het dekzand, blijft de archeologische verwachting gehandhaafd. Naar verwachting zullen de voor de herinrichting van de camping benodigde werkzaamheden niet tot vlakdekkende bodemingrepen leiden op deze diepte en wordt derhalve geen archeologisch onderzoek naar dit niveau geadviseerd. Voor het gehele plangebied geldt derhalve dat de resultaten van het onderzoek geen directe aanleiding geven tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. De verwachting voor wat betreft de mogelijke

aanwezigheid van resten van munitie en verdedigingswerken uit de late nieuwe tijd blijft gehandhaafd omdat deze niet door middel van verkennend booronderzoek zijn op te sporen. Met name om deze reden blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gedaan bij de minister conform de Erfgoedwet artikel 5.10 en 5.11.

Ten aanzien van het aspect archeologie is het planvoornemen uitvoerbaar, omdat uit onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek.

4.1.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen Rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar, omdat ter plaatse geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.

4.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient op grond van de bepalingen in de Wet natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Uitgebreide natuurtoets

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving. Zo dient te worden onderzocht of als gevolg van de uitvoering van het plan sprake is van effecten op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden (Natura 2000), alsook in het kader van houtopstanden. Om hierin inzicht te krijgen is een uitgebreide natuurtoets (Bijlage 8) uitgevoerd. Uit deze natuurtoets blijken de volgende conclusies en consequenties.

Kleine delen van het plangebied vallen binnen NNN. Het planvoornemen maakt geen bebouwing of bouw mogelijkheden mogelijk op de delen van het plan die binnen NNN vallen. In de meest rechterhoek van het plangebied wordt een klein deel van het groen binnen NNN verwijderd ten behoeve van de nieuwe inrichting van het terrein. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN blijven hierbij in stand, het betreft geen kenmerkende bomen voor het gebied en de overige waarden worden versterkt door de toevoeging van nieuwe bosschage en groen aan het gebied.

Beschermde soorten

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van beschermde soorten dieren en planten ontstaan. Uit het nader onderzoek komt naar voren dat als gevolg van de plannen in de aanlegfase negatieve effecten op rugstreeppad kunnen voorkomen. Voor rugstreeppad worden mitigerende maatregelen uitgewerkt in een activiteitenplan en wordt ontheffing Wnb aangevraagd. Negatieve effecten op overig beschermde soorten kunnen worden uitgesloten, mits bij het aanbrengen van verlichting rekening wordt gehouden met de vliegrouwe van vleermuizen. Ook dient tijdens de aanlegfase rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels, in die zin dat geen versturende activiteiten worden uitgevoerd gedurende het broedseizoen.

Beschermde gebieden

Wnb beschermde gebieden

Op basis van de stikstofberekening blijkt dat geen vergunning van de Wnb nodig is voor de uitvoering van het plan (zie onderstaand bij Stikstof). Ten aanzien van het effect van recreatie op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied is een nadere analyse uitgevoerd naar de toename van het aantal recreanten als gevolg van het plan ten opzichte van het bestaande gebruik

van het plangebied als camping. Op basis hiervan is bepaald dat geen negatieve effecten op habitattypen zijn te verwachten, bijvoorbeeld door betreding (mechanische effecten).

Beschermde gebieden in het kader van provinciaal ruimtelijk beleid

Er is voldoende beeld ontstaan van effecten op in het kader van provinciaal ruimtelijk beleid beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Stikstof

Een AERIUS- berekening moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. Op 9 augustus 2023 is door bureau BügelHajema de berekening stikstofdepositie voor onderhavig project uitgevoerd (Bijlage 8). Het plan leidt in de aanleg- en gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn beschermd. Hieraan ligt mede ten grondslag dat de inzet van bouw materieel niet afhankelijk is van een stroomaansluiting op de bouwlocatie. Bovendien gaat het om de bouw van recreatiewoningen waarvoor de inzet van zwaar materieel niet nodig is. Alleen de aanvoer van materiaal vindt plaats met vrachtauto's. Voor dit onderdeel van het project is dan ook geen vergunning van de Wnb nodig, hetgeen betekent dat het aspect stikstof redelijkerwijs aan de uitvoering van het planvoornemen niet in de weg staat.

Met betrekking tot de uitstoot van huisdieren zal in een robuuste, natuurlijke barrière voor mensen en honden worden voorzien die voorkomt dat honden het terrein verlaten.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal tien are en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Voordat een houtopstand die onder de Wnb valt, geveld kan worden, geldt er een meld- en herplantingsplicht van hetzelfde areaal bos binnen drie jaar na het kappen hiervan. Het planvoornemen ziet niet op de eventuele kap in een houtopstand groter dan tien are of in een bomenrij van minimaal 21 bomen. Gelet hierop is er geen sprake van een meld- en herplantingsplicht. Op het moment dat uit de nadere planuitwerking blijkt dat de kap groter is dan de gestelde eisen, zal voldaan moeten worden aan de meld- en herplantingsplicht.

Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten staat het soortenbeschermingsregime uit de Wnb in redelijkheid niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de verdere uitwerking dient in ieder geval bij het aanbrengen van verlichting rekening gehouden te worden met de vliegroute van vleermuizen en het leefgebied van de boommarter. Ook dient tijdens de aanlegfase rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (inclusief de Tapuit). Voorts blijkt uit het onderzoek dat door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen blijkt wel een toename van de stikstofdepositie tijdens de aanleg en de gebruiksfase, maar door gebruikmaking van intern salderen is er per saldo geen toename. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar,

dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

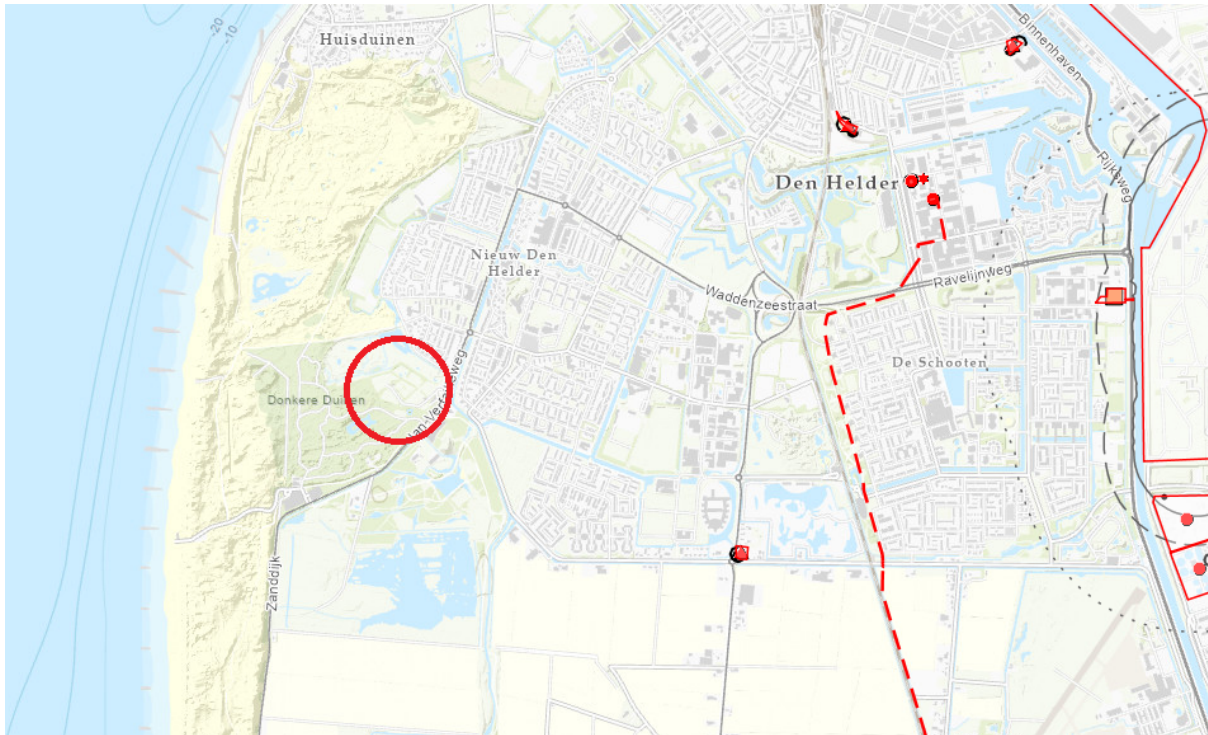
Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Wet basisnet: Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (met enkele uitzonderingen daargelaten).
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt): Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit): Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Toetsing

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Op de risicokaart worden tevens kwetsbare objecten getoond die extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Dit zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen).

Om na te gaan of voor het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart valt af te lezen dat in en in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen, transportroutes of buisleidingen zijn gelegen.



Figuur 12. Ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen, bron: Risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Bodemkwaliteit

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet in ieder geval een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Hierin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

In opdracht van Kontour Vastgoed is er een verkennend bodem- (HB Adviesbureau, 11 juni 2021) en asbestonderzoek (HB Adviesbureau, 9 september 2021) uitgevoerd (Bijlage 9 en Bijlage 10). In het asbestonderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er voornamelijk geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden van de locatie. Wel dient rekening te worden gehouden met een mogelijk verontreiniging met asbest in de eerste tien cm grond in de strook van 1 m langs de schuur met asbestverdachte dakbedekking.

Conclusie

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.5 Explosieven

Op basis van de NGE-Risicokaart van de gemeente Den Helder is het plangebied historisch niet verdacht op niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.6 Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009- 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Waterplan 2016-2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016-2021.

- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur(Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht.
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de KaderrichtlijnWater (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Het onderhavige project is onderworpen aan de digitale watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan behelst de realisatie van 35 nieuwe recreatiewoningen. Deze woningen zorgen voor een verhardingstoename van meer dan 2.000 m² in het gebied. De keur schrijft voor dat voor verhardingstoenames van meer dan 2.000 m² die de grotere belasting op het watersysteem veroorzaken een planspecifiek compensatiepercentage uitgerekend moet worden, waar vervolgens compensatie voor aangelegd dient te worden. Echter, de plannen zoals omschreven in het bestemmingsplan, veroorzaken geen grotere belasting op het watersysteem, omdat er geen afwatering wordt aangelegd. Hierdoor loopt het water via de verharding de grond in en niet het watersysteem. De watertoets maakt als Bijlage 11 deel uit van deze toelichting.

Kontour Vastgoed hanteert bij de inrichting van het terrein het principe dat zoveel mogelijk regenwater natuurlijk en rechtstreeks wordt geïnfiltreerd in de grond. Het regenwater vanaf de daken wordt meteen in de grond opgevangen. Dus geen regenpijpen langs de gevel en geen goten bij de dakrand. Het regenwater wordt dus ook niet op het riool aangesloten. Daarnaast wordt gewerkt met 'wadi's', zijnde greppels waar het regenwater wordt opgevangen bij extra regenval. Na de regenbuien stroomt het water dan langzaam weg.

Conclusie

Het project leidt niet tot effecten die strijdig zijn met de belangen van het Hoogheemraadschap.

4.7 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en/of industriewlawaaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Wegverkeerslawaaai

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan. Recreatieve verblijfsaccommodaties zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit blijkt uit jurisprudentie:

- Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000.

Om na te gaan of er in de recreatiewoningen wel sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 12) (BügelHajema, 21 januari 2022). Uit de berekeningen blijkt dat de te realiseren recreatiewoningen buiten de 48 dB geluidsbelasting-contour liggen. De ten hoogste

toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Dit houdt in dat de te realiseren recreatiewoningen voldoen aan de eisen van de Wgh.

Voor de bedrijfswoning die in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', krijgt, geldt dat het gaat om een bestaande woning, die wat betreft de Wet geluidhinder wordt gezien als een geluidsgevoelig object. De Wet geluidhinder maakt namelijk geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of burgerwoning wat betreft wegverkeerslawaai. Voor de Wet geluidhinder is dus sprake van een bestaande woning en is dus geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object. De woonfunctie noch vorm van het gebouw veranderen. De woning kan daarom akoestisch buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimale afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde afstanden in de VNG-publicatie zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten een rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied. In een rustige woonwijk dan wel het buitengebied is sprake van functiescheiding. Dit houdt in dat hinderveroorzakende en hindergevoelige functies niet direct naast elkaar voorkomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan echter worden gewerkt met een verkleinde richtafstand waarbij dat wel het geval is.

Rondom het plangebied ligt grotendeels natuur en aan de overzijde van de weg is eveneens de bestemming 'Recreatie' van kracht. Zoals aangegeven zijn de recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Daarnaast geldt voor de voormalige bedrijfswoning dat er milieutechnisch geen sprake is van een nieuwe situatie.

Voor recreatierterreinen wordt milieucategorie 3.1 met een minimale aan te houden afstandsmaat van 50 m door de VNG aanbevolen (SBI-code 553: Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)). Het plangebied heeft nu al de bestemming 'Recreatie' en ligt daarnaast op meer dan 50 m afstand van de bestaande woonwijken aan de noord-oostkant van het plangebied. Aan de zuidkant ligt een woonbestemming op een kortere afstand, ook hier geldt dat er sprake is van een bestaande situatie omdat de huidige camping in dezelfde milieucategorie valt.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijfshinder is geen sprake van een nieuwe situatie en daarmee geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) onder meer voor projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³.

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Met behulp van de NIBM-Tool is gekeken of er inderdaad sprake is van een NIBM-project. Hierbij is gebruik gemaakt van de NIBM-Tool 2021. Er is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij alleen is gerekend met de toekomstige verkeersgeneratie van het recreatiepark zonder aftrek van de verkeersgeneratie van de bestaande camping. Uit onderstaande berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer van niet betekende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	81
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13. Tabel Luchtkwaliteit

Conclusie

Op grond van voorgaande kan worden geconcludeerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeeren parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is er al sprake van een verkeersaantrekkende werking. De camping had de afgelopen jaren het volgende aantal bezoekers / gebruikers:

- 2019 11.764
- 2020 9.146
- 2021 8.873

Hierbij kan redelijkerwijs uitgegaan worden van twee verkeersbewegingen licht verkeer per overnachting. Dit levert gemiddeld genomen 19.855 verkeersbewegingen per jaar op. Omdat de camping maar een beperkt aantal maanden (van mei t/m augustus) per jaar open is ligt de piek van deze verkeersbewegingen in de zomer. Als het aantal verkeersbewegingen per jaar wordt gedeeld door 123 dagen (vier maanden) levert dit 161 verkeersbewegingen per etmaal op.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van 35 recreatiewoningen. Deze generen naar verwachting 147 verkeersbewegingen per etmaal. Het park zal voor 60% van de tijd bezet zijn. Per etmaal moet in dat geval rekening worden gehouden met, naar boven afgerond, 89 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een

afname ten opzichte van de huidige situatie. Het totaal aantal verkeersbewegingen per jaar zal toenemen, echter dit verspreidt zich over het gehele jaar.

Parkeren

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2021' wordt voor het parkeerbeleid van de gemeente verwezen naar het parkeerbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Nota parkeernormen Den Helder. In de Nota parkeernormen zijn parkeernormen opgenomen voor nieuwe situaties - nieuwbouw, verbouw of functiewijziging - om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Een parkeernorm is het aantal parkeerplaatsen dat de ontwikkelaar bij een verbouw- of bouwproject, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, (op eigen terrein) moet realiseren, om bewoners of gebruikers voldoende parkeerruimte te bieden. Voor elk type ontwikkeling geldt een andere norm. Op basis van de parkeernorm wordt de parkeereis berekend: het exacte aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat parkeren op het eigen terrein wordt opgelost. In de nota is sprake van zowel groepsaccommodaties als bungalowpark. Gelet op de aard van het project ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de parkeernormen voor bungalowpark. Deze is 1,5.

In het ontwerp van het recreatiepark is voor parkeren uitgegaan van het volgende:

- 8 persoons recreatiewoning: 2 parkeerplekken; 10 stuks is in totaal 20 parkeerplaatsen.
- 10 persoons recreatiewoning: 3 parkeerplekken; 15 stuks is in totaal 45 parkeerplaatsen.
- 12 persoons recreatiewoning: 4 parkeerplekken; 10 stuks is in totaal 40 parkeerplekken.

De parkeerplekken worden zo dicht mogelijk bij de recreatiewoning en verlaagd ten opzichte van het maaiveld gerealiseerd.

In totaal 105 parkeerplaatsen met een gemiddelde parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per recreatiewoning.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

Met de Structuurvisie Den Helder 2025 wordt beoogd sturing te geven aan, en samenhang aan te brengen in, de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2025. De visie van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid voor nieuwbouw is dat ingezet wordt op duurzaam bouwen door de best beproefde technieken op het gebied van materiaalgebruik en duurzame energievoorziening op grote schaal toe te passen.

Het onderhavige project sluit aan op deze doelstelling door maximaal in te zetten op het gebruik van energiebesparende technieken en de inzet van toekomstbestendige middelen. Dit ziet onder meer op het realiseren van hoge isolatiewaarden van de recreatiewoningen (BENG), het gebruik van duurzame bouwmaterialen en de toepassing van grijs water voor toiletspoeling. Daarnaast zullen de woningen worden voorzien van zonnepanelen voor de opwekking van de energiebehoefte. Duurzaamheid heeft tevens betrekking op de mate waarin de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de bestaande waarden, waaronder natuur, landschap en ecologie. De opzet van het project is om recreatie te laten fungeren als 'gast' in het projectgebied. Dit betekent een zekere ondergeschiktheid ten opzichte van de omgeving. Het Beeldkwaliteitplan brengt dit streven in woord en beeld tot uitdrukking. Heel praktisch wordt de positie van recreatie als 'gast' in het gebied vormgegeven door een daadwerkelijke natuur-inclusieve aanpak van het ontwerp, de inrichting, het beheer en gebruik van het terrein. Daartoe wordt een externe ecooloog ingeschakeld die bij elk van de genoemde fasen van het project wordt betrokken. De ecooloog wordt geraadpleegd voor het creëren van optimale nestgelegenheden voor vogels en insecten in de buitenruimte, zowel ontwerpend, technisch als begeleidend. De ecooloog richt zich met betrekking tot de

recreatiewoningen in ieder geval op de volgende doelen:

- nestkastvoorzieningen voor o.a. gierzwaluwen en vleermuizen;
- groene erfafscheidingen voor een zachte overgang van privé naar openbaar;
- begroeiing van pergola's voor een natuurlijke zonwering;
- toepassing van insectenvriendelijk bouw materiaal (bijv. Bee-bricks).

Wat betreft het landschap richt de ecooloog zich – niet uitpuittend - op:

- k. aanleg van een struinpad als vergroende ader door het boslandschap;
- l. het aanbrengen van een hoge diversiteit aan flora op de hellingen;
- m. aanleg van fruitbomen en -heesters;
- n. een vogelbosje;
- o. diverse onderbegroeiingen ter bevordering van de biodiversiteit;
- p. toepassing van inheemse beplantingssortimenten;
- q. aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- r. CO² opslag in solitaire bomen.

De hier opgesomde natuurinclusieve maatregelen worden juridisch geborgd via de anterieure overeenkomst.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de gemeente.

4.12 M.e.r.-verantwoording

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Onderzoek

Op het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 ha of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Figuur 14. Onderdeel D (categorie D. 11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r.

De drempelwaarde wordt met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan niet overschreden. Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan.

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving

gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten
Hoofdthema 1: Kenmerken van het project	
De omvang van het project.	Het plangebied is circa 5,5 ha groot en voorziet in de bouw 35 recreatiewoningen op een bestaand kampeerterrein. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 ha en 2.000 woningen.
De cumulatie met andere projecten.	In de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
De productie van afvalstoffen.	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder.	<p>Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde AERIUS-berekening.</p> <p>Gebruiksphase: er vindt toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen met consequenties voor geluid en luchtkwaliteit in de directe omgeving van de planlocatie plaats maar dit leidt, gelet op de afstand tot omliggende functies, niet tot relevante milieueffecten. Gelet op de omvang van het plan draagt het planvoornemen namelijk slechts in 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit.</p> <p>Een eventuele toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied als gevolg van het planvoornemen is middels een AERIUS-berekening in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De milieueffecten die vanuit de omgeving op het plangebied optreden (zoals geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en functies in de directe omgeving) zijn bestudeerd. Schadelijke effecten hiervan worden voorkomen door rekening te houden met geldende richtafstanden bij het opstellen van het planontwerp en het toekennen van een hogere geluidswaarde voor een deel van de woningen.</p> <p>Met betrekking tot het aspect bodem en niet gesprongen explosieven zijn er geen belemmeringen aan de orde.</p> <p>Ten aanzien van de toekomstige gebruiksphase kan op basis van de overige uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk.</p>

Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico over het plangebied gesitueerd is. Daarnaast is in de nabijheid geen sprake van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op het plangebied. De meest nabijgelegen risicobronnen op ruime afstand en zijn daarmee niet van invloed op de planlocatie. Met het planvoornemen worden voorts geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid (zoals hinderveroorzakende objecten/activiteiten).
Hoofdstuk 2: Plaats van het project	
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk onbebouwd gebied en heeft hierin de bestemming Recreatie- 1.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Door middel van flora- en faunaonderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna. Het plangebied heeft door het huidige gebruik geen hoge ecologische waarde. Geconstateerd kan worden dat gebieden met (hogere) natuurwaarden door het planvoornemen niet negatief zullen worden beïnvloed. Er bestaat namelijk geen directe ecologische relatie tussen de planlocatie, aard van het plan (bouwvoornemen met uitsluitend lokale effecten) en de soorten- en gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden in de regio.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Het planvoornemen leidt niet tot significant negatieve effecten op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, het NNN of weidevogelleefgebied. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zullen ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn voorts geen negatieve effecten te verwachten.
Hoofdstuk 3: Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
Het grensoverschrijdende karakter van het effect.	Geen
De intensiteit en de complexiteit van het effect.	De potentieel aanzienlijke effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Het effect is beperkt tot het plangebied en nabije omgeving. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht waaruit geen redenen blijken om aan te nemen dat sprake is van onoverkomelijke belemmeringen voor planontwikkeling op deze planlocatie.
De waarschijnlijkheid van het effect.	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer en luchtkwaliteit. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

Conclusie

Gezien de te verwachten effecten kan worden geconcludeerd dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd, uitgesloten is dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.- procedure zinvol maken. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. B en W hebben hiertoe een separaat besluit genomen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels doordat het de bestemmingen visualiseert. Op de elektronische verbeelding en de analoge weergave hiervan worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij harde randvoorwaarden. De elektronische verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Regels

5.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de elektronische verbeelding en de analoge weergave hiervan worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij harde randvoorwaarden. De elektronische verbeelding vormt samen met de regels het burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2.2 Gehanteerde bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en dubbelbestemming:

1. Recreatie - Verblijfsrecreatie.
2. Wonen.
3. Waarde-archeologie.

1. Recreatie - Verblijfsrecreatie

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is gelegen op permanente recreatieverblijven in de vorm van recreatiewoningen, waarvan de gronden of bijbehorende infra niet in het bezit is van de gemeente. Het betreft hier private parken waar parkmanagement aanwezig is. Deze parken zijn voorzien van een maximaal aantal verblijfseenheden en in de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de afmetingen van de verblijfseenheden.

2. Wonen

De bestemming wonen is opgenomen ten behoeve van de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

3. Waarde-Archeologie

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen om bescherming te bieden aan de (potentiële) bodemschatten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. Deze verplichting is niet aan de orde indien anderszins in het verhalen van de kosten is voorzien. Daarvan is sprake. Met de grondeigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten die voorziet in het vergoeden van door de gemeente te maken kosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfailleweg" heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 24 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan lag in analoge (papieren) vorm ter inzage bij het Klantcontactcentrum in het stadhuis aan de Kerkgracht 1 te Den Helder. Het plan was in digitale vorm (PDF formaat) te raadplegen via de gemeentelijke website en daarnaast via RO-online. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties naar voren brengen.

Gelijktijdig met deze inspraakprocedure is de wettelijk voorgeschreven vooroverlegprocedure gevoerd met diensten en instanties, welke een belang bij het plan hebben. In dit kader is het voorontwerp aan diverse partners toegezonden met verzoek om advies.

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 in ontwerp ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is inspraak opengesteld over de wijziging van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota.

Er bestaat daarnaast aanleiding om ambtshalve enkele aanvullingen, dan wel correcties in de diverse planonderdelen door te voeren. Deze behelzen het volgende:

Planregels

Artikel 1.35 oriëntatiepunt is toegevoegd:

1.35 oriëntatiepunt

een bouwkundig ondergeschikt dakelement op een recreatiewoning, met een lengte van maximaal 1 meter, een breedte van maximaal 3 meter en een hoogte van maximaal 0,5 meter ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte;

Artikel 3.1. lid a. De term 'nokhoogte' is verwijderd.

Artikel 4.2.2. lid c komt te luiden als volgt:

c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in tabel 3.3 staat aangegeven, met dien verstande dat per recreatiewoning ten hoogste één oriëntatiepunt is toegelaten;

Artikel 4.6 lid b. komt te luiden als volgt, waarbij de vetgedrukte passage is toegevoegd:

In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, alsmede bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarde dat

binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een terreininrichting die voldoet aan de randvoorwaarden van zowel het 'Inrichtingsplan d.d. 6 september 2023', zoals dit als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels, als het 'Beplantingsplan d.d. 31 mei 2023', zoals dit als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels en met dien verstande dat de recreatiewoningen niet in gebruik mogen worden genomen voordat het 'Beplantingsplan d.d. 31 mei 2023', zoals dit als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels, volledig is uitgevoerd.

Het in meervoud gestelde 'Beroepen aan huis' is aangepast naar het enkelvoudig 'Aan huis verbonden beroep'.

Op het perceel in eigendom van Liander en die is voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', is de functie-aanduiding 'nutsvoorziening' toegevoegd.

Aan artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving van 'Wonen' is de verwoording van 'bedrijf aan huis' in overeenstemming gebracht met hetgeen in de begrippen is opgenomen onder Artikel 1.3 'aan huis verbonden beroep'.

De bijlage Beplantingsplan is aangepast zodat deze in overeenstemming is met het inrichtingsplan. De ligging van de takkenril is opgenomen, evenals de minimale hoogte, het sortiment bomen en het aantal bomen en struiken per soort.

Verbeelding

Op het perceel in eigendom van Liandr en die is voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', is de functie-aanduiding 'nutsvoorziening' toegevoegd.

Plantoelichting

Paragraaf 1.2 Kaartje NNN en Landelijk Gebied is toegevoegd.

Paragraaf 2.3 Figuur 5 is aangepast aan het gewijzigde Beplantingsplan.

Paragraaf 2.3 Uiteenzetting wildwal is toegevoegd.

Paragraaf 3.1.3 Het behoefteonderzoek is geactualiseerd. De actualisatie is als bijlage toegevoegd.

Paragraaf 3.4.5 Uiteenzetting gemeentelijk parkeerbeleid voor recreatief parkeren is toegevoegd.

De bijlage Aerius berekening is aangepast. Gerekend is met een aandeel verkeer vanuit de zuidzijde van 10%.

De bijlagen zijn, waar nodig, ontdaan van de term 'concept'.

