

| | | | |
|----------------------------------|---------------------|-----------|------------------------|
| Aan: | het college van B&W | Van team: | Omgeving |
| Portefeuillehouder: | Wethouder Bais | Adviseur: | Marco Goverde |
| Betrokken portefeuillehouder: | Wethouder Wouters | E-mail: | m.goverde@denhelder.nl |
| Classificatie: | Openbaar | Kenmerk: | 000024487 |

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen ontwerpbestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023"

Publiekssamenvatting:

Met ingang van 15 december 2023 heeft het ontwerp van bestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023" gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tegelijk het ontwerp- beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Het plan voorziet in de bouw van 35 recreatiewoningen ter hoogte van Jan Verfaillweg 616. Hier was voorheen een camping gevestigd. Het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn gereed om te worden vastgesteld. Er wordt afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Geadviseerd besluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023" met bijbehorende regels en bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.BPDONKEREDUINEN-VA01, inclusief de ambtshalve aanpassingen zoals beschreven in de plantoelichting, gewijzigd vast te stellen ex artikel 3.8 Wro;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023" ex artikel 6.12 Wro;
3. het beeldkwaliteitsplan "Donkere Duinen Den Helder" ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding en context

Met ingang van 15 december 2023 heeft het ontwerp van bestemmingsplan "Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023" gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op grond van de inspraakverordening is tegelijk de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen op het bijbehorende ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 35 vrijstaande recreatiewoningen. Op deze locatie aan de Jan Verfaillweg te Den Helder was voorheen een camping gevestigd. Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn twee zienswijzen en een inspraakreactie ontvangen. Deze 3 reacties zijn nadien ingetrokken. Het bestemmingsplan is op enkele onderdelen ambtshalve gewijzigd. Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn gereed om te worden vastgesteld. Er wordt afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Doelen en resultaten

De vaststelling van een bestemmingsplan, welke een juridisch- planologisch kader biedt voor de realisering van 35 recreatiewoningen op een locatie waar voorheen een camping was gevestigd.

Kaders en omstandigheden

-artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (vaststelling door raad); -artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (afzien vaststelling exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins verzekerd is); -artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (verplicht wettelijk vooroverleg); -artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht ontwerpbestemmingsplan).

Argumenten en alternatieven

1. Het betreft uitvoering van eerdere besluitvorming.

Eind 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders een principeverzoek ontvangen van Kontour Vastgoed uit Heerenveen. Deze ontwikkelaar ontwikkelt "exclusieve vakantievilla's en recreatieconcepten" in Nederland en Oostenrijk. In dit kader is Kontour erin geslaagd om het eigendom te verwerven van de gronden van camping De Donkere Duinen met als doel om ter plaatse recreatiewoningen te mogen bouwen. Hiervoor is toestemming nodig van ons college van burgemeester en wethouders. Als gevolg van de overname zijn de campingactiviteiten inmiddels beëindigd.

Beschrijving terrein en omgeving

Voornoemd terrein is gelegen ter hoogte van Jan Verfailleweg 616. Dit terrein wordt in hoofdlijnen begrensd door het natuurgebied Refugium/Donkere Duinen en de Jan Verfailleweg. Aan de noordoostzijde is op circa 80 meter afstand de Duinbuurt gelegen. Tussen het campingterrein en de Duinbuurt ligt een deel van het Refugium. Dit deel fungeert als overgangsgebied tussen het campingterrein en de Duinbuurt. Het campingterrein bestaat verder uit drie kadastrale percelen. Deze hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 5,5 hectare. Een van de percelen is eigendom van Liander. Op dit perceel (circa 40m²) staat een nutsvoorziening. Het campingterrein is opgebouwd uit een aantal deelterreinen of kamers. Hierin zijn de facilitaire voorzieningen gelegen. Bij de hoofdingang aan de Jan Verfailleweg is de dienstwoning met receptie gelegen (nr. 616). Ook ligt hier een klein perceel, welke eigendom is van Liander met daarop een elektriciteitsvoorziening. Het natuurgebied, dat om het campingterrein ligt, heeft de status van Natura2000-gebied en NatuurNetwerkNederland (voorheen: ecologische hoofdstructuur). Enkele onbebouwde stroken van het kampeerterrein aan de randen zijn aangewezen als NNN-gebied.

Inhoud verzoek / projectbeschrijving

In hoofdlijnen komt het verzoek neer op het volgende. Kontour heeft verzocht om op het voormalige campingterrein 35 vrijstaande recreatiewoningen te mogen bouwen. Overigens was aanvankelijk sprake van 50 woningen, maar dit aantal is in overleg met de verzoeker naar beneden bijgesteld. Het gaat om drie typen woningen in het luxe segment. De aanwezige sanitaire gebouwen worden gesloopt. Vervolgens wordt het terrein landschappelijk en stedenbouwkundig opnieuw ingericht. De huidige dienstwoning wordt functioneel afgesplitst en krijgt een woonbestemming. Een nieuwe beheerderswoning is dus niet aan de orde. De ligging van de hoofdingang blijft ongewijzigd. Op het terrein komen verder geen nieuwe parkvoorzieningen of ondersteunende functies, zoals een snackbar of zwembad. Recreanten zijn aangewezen op buiten het park gelegen voorzieningen. De recreatiewoningen worden na oplevering verkocht aan particulieren. Deze moeten de woningen op hun beurt verplicht doorverhuren aan derden. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Toetsing

Het verzoek is planologisch getoetst. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Duinzoom' (2013) met de enkelbestemming "Recreatie -1 (kampeerterrein)" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Op grond van de doeleindenomschrijving die bij artikel 10 hoort zijn de gronden bedoeld voor: 'recreatiebedrijven waar personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, voor hun recreatie verblijf kunnen houden in mobiele kampeermiddelen niet zijnde stacaravans'. De bouw van een dienstwoning is onder voorwaarden toegestaan evenals een zwembad en ondersteunende horeca. Het verzoek is strijdig met de regels, want recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

Principebesluit

Op 21 december 2021 is onder voorwaarden ingestemd. Een voorwaarde was, dat er maximaal 35 vrijstaande recreatiewoningen mochten worden gerealiseerd. Het zou dan gaan om woningen die geschikt zijn voor acht personen (tien stuks), tien personen (vijftien stuks) en twaalf personen (tien stuks). Dit leidt tot 350 personen (bedden) bij een volledige bezetting. De noodzakelijke parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De eventuele parkeerproblematiek mag dus niet worden afgewenteld op het gebied, dat buiten het park gelegen is. De initiatiefnemer zorgt verder voor het opstellen van een bestemmingsplan. Deze moet voorzien zijn van alle noodzakelijke onderzoeken. Hieruit moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Maar ook, dat het park gezien de specifieke ligging daadwerkelijk zorgvuldig ingepast wordt. Met het oog op participatie en draagvlakverwerving is gesteld, dat al in een vroeg stadium, dit wil zeggen voordat er een planversie ter inzage wordt gelegd, contact moet worden gelegd met Landschap Noord-Holland (Refugium). Ook dient er door de initiatiefnemer voor omwonenden een inloopgelegenheid worden georganiseerd. In het verlengde hiervan zou door het bestuur dan de mogelijkheid worden geboden om een inspraakreactie in te dienen. Ook dient er een overeenkomst te worden gesloten voor verhaal van ambtelijk gemaakte kosten en verhuur.

Procedures

Door adviesbureau BugelHajema is een voorontwerp-bestemmingsplan opgeleverd. Na een ambtelijke beoordeling hiervan is op 27 september 2022 door ons college van burgemeester en wethouders besloten om het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te starten. Het voorontwerp is daartoe gestuurd

naar diensten en instanties met het verzoek om advies. Vooroverlegreacties zijn ontvangen van Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Veiligheidsregio Noord Holland Noord, Provincie Noord-Holland, NMF Erfgoedadvies en Liander. Deze reacties zijn bestudeerd en hebben geleid tot enkele planaanpassingen.

In een eerdere fase is de Regionale Adviescommissie Ontwikkelingen Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord al geconsulteerd. Deze regionale commissie heeft een positief advies uitgebracht na toetsing aan regionaal vastgesteld recreatiebeleid. Het initiatief werd hiermee in overeenstemming bevonden.

Tegelijk met de vooroverlegfase heeft het voorontwerp op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vanaf maandag 24 oktober 2022 is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn een meerdere reacties ontvangen. Deze reacties zijn bestudeerd en hebben geleid tot enkele aanpassingen.

Alle voornoemde inspraak- en vooroverlegreacties zijn opgenomen in een Inspraak-en vooroverlegnota. Deze nota maakt deel uit van het bestemmingsplan. In de nota zijn de reacties samengevat weergegeven. Elk bezwaar is voorzien van ambtelijk commentaar. Voor details wordt verwezen naar deze nota.

Van belang is, dat de provincie in deze periode ook definitief heeft ingestemd met het project. Dit gebeurde met inachtneming van het advies, dat door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) uitgebracht is. Deze instemming is gebaseerd op de uitkomst van een bezoek van de commissie ter plekke.

Vermeldingswaardig is verder dat in deze periode (2 november 2022) door de Raad van State is uitgemaakt, dat de wettelijke 'bouwvrijstelling' voor stikstof niet meer mocht worden gebruikt. Zo was in artikel 2.9a Wet natuurbescherming in samenhang met artikel 2.5 Besluit natuurbescherming (thans: Omgevingswet) bepaald, dat bouwactiviteiten buiten beschouwing worden gelaten bij het beoordelen van de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Voor de tijdelijke uitstoot in de bouw-, sloop- annex aanlegfase was geen vergunning nodig. In 2e instantie werd dit standpunt juridisch niet juist geacht. Dit betekent niet, dat een project op voorhand onuitvoerbaar is. Wel dient er bij elk project apart vooraf onderzoek te worden gedaan de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Voor het onderhavige project betekent dit, dat een nieuwe AERIUS-stikstofberekening moest worden uitgevoerd.

In oktober 2023 is vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan opgeleverd. Deze versie is ambtelijk beoordeeld. De aanbevelingen van de ARO zijn opgevolgd door de initiatiefnemer en er zijn diverse extra plannen aangeleverd, zoals een beplantingsplan.

Door de initiatiefnemer is een nieuwe stikstofberekening opgeleverd. Deze is als planbijlage toegevoegd. De conclusie, dat er zowel in de aanlegfase/sloopfase als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofuitstoot. De mogelijkheden om gebruik te maken emissie loos bouw materieel in te zetten zijn hierbij onderzocht en verankerd in de planregels.

Na oplevering van het ontwerp-bestemmingsplan is een overeenkomst met de verzoeker gesloten. Dit was een voorwaarde voor medewerking. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van (ambtelijke) kosten en planschade. Ook is overeengekomen, dat een koper verplicht is het door hem gekochte voor een periode van minimaal 70% van de tijd per jaar beschikbaar te stellen voor recreatieve verhuur. Deze verhuurverplichting is opgenomen om bedrijfsmatige exploitatie van het gekochte te waarborgen alsmede permanente bewoning van het gekochte tegen te gaan.

Van belang is, dat tijdens voornoemd proces door de raad het 'Gebiedsbeheerplan Mariëndal 2023-2027' is vastgesteld. In de visie wordt genoemd, dat het campinggebied met aanwezig wandelpad een openbaar karakter dient te krijgen. Om dit te bereiken dient door de raad een besluit op grond van de Wegenwet genomen te worden. Aan het pad dient dan de bestemming van openbare weg te worden gegeven. Dit betreft een uitvoeringsaspect en staat los van de voorliggende (ruimtelijke) procedure. Hierover zal te zijner tijd apart besluitvorming plaatsvinden.

Ter inzage ontwerp

Met ingang van 15 december 2023 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen door een ieder. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Besloten is om tegelijk op grond van de inspraakverordening inspraak te bieden op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Er is in dit kader een inspraakreactie ontvangen. Overleg met de 2 indieners heeft ertoe geleid, dat de in totaal 3 reacties zijn ingetrokken.

Tenslotte zijn er ambtshalve nog enkele planwijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting (Uitvoerbaarheid). De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en hebben geen wezenlijke invloed op de structuur van het plan. Dit betekent, dat het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt.

2. Alle procedures zijn doorlopen en afgerond.

Het ontwerp-bestemmingsplan is gereed om te worden vastgesteld. Het initiatief is getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Het voornemen is in overeenstemming hiermee. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de burgerwoning is sprake een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan wordt geacht uitvoerbaar te zijn. In een eerder stadium is al besloten, dat met het oog op dit initiatief geen milieueffectrapport wordt opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan is tenslotte voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Dit betekent wettelijk, dat dit voorliggende bestemmingsplan procedureel onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgedaan.

3. Er is een overeenkomst gesloten.

Voornoemd initiatief is in artikel 6.1.2 Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt als een 'aangewezen bouwplan'. Dit betekent, dat verhaal van de kostensoorten zoals vermeld in artikel 6.2.3 Bro verplicht is. Doordat een overeenkomst gesloten is, is het kostenverhaal verzekerd via het privaatrechtelijk spoor. Dit betekent, dat mag worden afgezien van de vaststelling van een publiekrechtelijk exploitatieplan.

4. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is gereed om te worden vastgesteld.

In het gebiedspecifieke beeldkwaliteitsplan staan welstandscriteria waaraan bebouwing en inrichting van het plangebied moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is hiermee het toetsingskader voor de latere vergunningsaanvragen voor wat betreft welstand.

Duurzaamheid

De nieuwe recreatiewoningen zullen worden gebouwd conform de landelijke regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. Verder is bij het opstellen van het plan stilgestaan bij de mogelijkheden om natuur-inclusief te bouwen. Immers, de specifieke ligging van het terrein nodigt hiertoe uit. Dit heeft geresulteerd in een reeks maatregelen, welke de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen. Deze zijn beschreven in de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan. De borging hiervan is geregeld in de overeenkomst.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel is niet referendabel.

Financiële consequenties

Deze bestemmingsplanwijziging heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Den Helder. Het betreft een particulier initiatief. De kosten van de planontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer.

Uitvoering en Planning

Dit onderdeel is niet van toepassing.

Communicatie

Na het raadsbesluit wordt een kennisgeving geplaatst in het plaatselijke huis-aan-huisblad en het elektronische Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl). Tevens wordt melding gedaan op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan kan verder digitaal worden geraadpleegd via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. en via de gemeentelijke website (PDF). Tevens zal gedurende de beroepstermijn een papieren versie van het bestemmingsplan ter inzage liggen op het gemeentehuis.