

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Heleen Keur	Van team: Team Omgeving Adviseur: Eelco Fijma E-mail: e.fijma@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2022-014122 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Doggersvaart naast 11 aa	

Publiekssamenvatting:

De camping aan de Doggersvaart 11 te Den Helder is recent opgeheven. De eigenaren hebben verzocht in plaats ter plaatse op deze locatie (Doggersvaart naast 11 aa) een extra woning te mogen realiseren. Ze willen de betreffende kavel verkopen en een volgende eigenaar de ruimte geven zelf met een ontwerp voor de toekomstige woning te komen. Om de latere realisatie van deze extra woning te vereenvoudigen, hebben zij een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ingediend in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan. Met dit ontwerpplan wordt een juridisch-planologisch kader gecreëerd dat voorziet in de realisering van een extra woning op deze plek. Dit sluit aan bij het huidige woongebruik van de gronden naast de Doggersvaart 11aa. De bestemmingsplanwijziging voorziet daarmee in het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Het besluit hogere waarden maakt het mogelijk om een geluidgevoelige functie (in dit geval een woning) toe te staan, daar waar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.315BP1WONDOGVRT-VST1 gewijzigd vast te stellen conform het beschrevene in de Nota van Wijzigingen.
2. In relatie tot het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.315BP1WONDOGVRT-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Enige tijd geleden is de camping aan de Doggersvaart 11 te Den Helder opgeheven. De eigenaren hebben verzocht in plaats daarvan ter plaatse een extra woning te mogen realiseren. Ze willen de betreffende kavel verkopen en een volgende eigenaar de ruimte geven zelf met een ontwerp voor de toekomstige woning te komen. De nu voor deze locatie geldende bestemmingsplanregeling voorziet niet in deze mogelijkheid. Om de latere realisatie van deze extra woning te vereenvoudigen, worden in de aangevraagde bestemmingsplanwijziging in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' alvast de daarvoor geldende ruimtelijke kaders vastgelegd.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt op de locatie Doggervaat naast 11 aa een woning planologisch toegestaan. Woningen zijn gevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. De ontwikkellocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Doggersvaart. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is getoetst of ter plaatse van de ontwikkellocatie voldaan kan worden aan de voorkeurswaarden, dan wel de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Daartoe is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel overschreden wordt, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Door het college zijn hogere geluidswaarden teneinde de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen vastgesteld.

Doelen en resultaten

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch-planologisch kader vast te stellen dat aansluit bij het gewenste (woon)gebruik van de gronden naast de Doggersvaart 11 aa, met behoud van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met het collegebesluit hogere waarden wordt het vergunnen van een woning mogelijk gemaakt op de locatie waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarmee wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Kaders en omstandigheden

De Wet ruimtelijke ordening is een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden.

Het vastgestelde bestemmingsplan dient als toetsingkader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan 'De Dogger Zuid-West 2010' de bestemming 'Woongebied', met de nadere maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 4'. Binnen dit kader is de realisatie van een extra woning niet mogelijk. Het volgens de bestemming Woongebied maximaal toegestane aantal woningen is binnen dit bestemmingsvlak namelijk al aanwezig. In overleg met aanvrager is er niet voor gekozen de maatvoeringsaanduiding aan te passen, maar een partiële herziening op te stellen afgestemd op het plangebied. De locatie van de nieuwe woning wordt daarmee precies vastgelegd.

Het mogelijk maken van een extra woning sluit aan op het gemeentelijke beleid ter realisatie van voldoende kwalitatief goede woningen, zoals vastgelegd in de 'Woonvisie Den Helder 2020-2025'.

Argumenten en alternatieven

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied al een woonbestemming. Qua functie past het toevoegen van een extra woning dus binnen het beoogde woongebruik van deze omgeving.

Het mogelijk maken van een extra woning sluit aan op het gemeentelijke beleid ter realisatie van voldoende kwalitatief goede woningen (zoals vastgelegd in de 'Woonvisie Den Helder 2020-2025'.

Ook stedenbouwkundig gezien is het toevoegen van de extra woning acceptabel. Het huidige perceel is qua omvang een uitzondering aan de Doggersvaart. Door splitsing van het huidige perceel past de kavelbreedte beter binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De lintbebouwing aan de Doggersvaart is de afgelopen jaren al steeds verder verdicht en het toekomstige bouwvlak volgt de kavelbreedtes die (inmiddels) gebruikelijk zijn aan de Doggersvaart. De nieuwe woning zal daarnaast de rooilijn van de naastgelegen bebouwing volgen. Met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter sluit de nieuwe bebouwing volledig aan bij de bestaande naastgelegen bebouwingsmogelijkheden. De maximale maatvoering voor een woning van het geldende bestemmingsplan wordt aldus overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het toevoegen van de woning heeft voor de omgeving verder geen ontoelaatbare nadelige gevolgen of beperkingen. Een woning is op zichzelf een lichte gebruiksfunctie met een beperkte ruimtelijke uitstraling op de omgeving. De directe omgeving bestaat zoals hiervoor al toegelicht bovendien al uit woningen. Deze bestaande woonfuncties worden niet in het woongebruik belemmerd door toevoeging van nog een zelfde (woon)functie. Achter dit deel van de Doggersvaart bevindt zich een bedrijventerrein (bedrijvenpark De Dogger). Er blijft echter nog enige afstand bestaan tussen de nieuwe woning en de achterliggende bedrijfsbestemming van bedrijventerrein waar lichte bedrijvigheid is toegestaan (het terrein wordt afgescheiden door een sloot). Ten opzichte van de bestaande woningen aan de Doggersvaart komt de nieuwe woning bovendien niet dicht bij deze bedrijfsbestemming te liggen. Daarmee leidt de realisering van deze nieuwe woning niet tot een extra beperking voor toegestane bedrijvigheid op dit bedrijventerrein.

Bij het realiseren van een nieuwe woning aan een openbare weg moet rekening worden gehouden met de voor wegen geldende geluidzonering van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit het bij het bestemmingsplan horende onderzoek is gebleken dat als gevolg van het wegverkeer op de Doggersvaart bij de nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 5 dB. Het is op grond van de Wgh echter mogelijk om deze overschrijding toe te staan door voor deze woning een hogere waarde vast te stellen. Voor het vaststellen van een dergelijke hogere waarde is gemeentelijke geluidbeleid van toepassing (Nota Geluidbeleid Gemeente Den Helder).

In het uitgevoerde geluidonderzoek is toegelicht dat het treffen van geluid beperkende maatregelen waarmee de geluidsbelasting van de nieuwe woning kan worden verlaagd niet realistisch is en in dit geval voldaan kan worden aan de voorwaarden van het gemeentelijke geluidbeleid.

Op zowel de wijziging van het bestemmingsplan als het vaststellen van het hogere waarde besluit op grond van de Wgh ten behoeve van de realisering van een nieuwe woning op de locatie Doggersvaart naast 11 aa is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit kader hebben een ontwerp van de bestemmingsplanaanpassing en een ontwerp van het hogere waarde besluit, na voorafgaande bekendmaking op, vanaf voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden over beide ontwerpbesluiten zienswijzen naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aldus is de realisering van de gevraagde nieuwe woning op de locatie Doggersvaart naast 11 aa ruimtelijk inpasbaar. Realisering van deze woning is stedenbouwkundig mogelijk en past binnen het gemeentelijke beleidskader. Deze ontwikkeling leidt niet tot een slechter woon- en leefklimaat voor de omgeving of een (onevenredige) benadeling van andere functies in die omgeving. Het aanpassen van het bestemmingsplan voor deze woning voldoet daarmee aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Over het eerder voorontwerp van dit bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met betrokken instanties (provincie en waterschap). Uit dit vooroverleg zijn geen belemmeringen voor deze planaanpassing naar voren gekomen. In het kader van de onderbouwing van het plan zijn verder onderzoeken uitgevoerd naar eventuele gevolgen voor natuur en ecologie (waaronder stikstofdepositie). Uit deze onderzoeken blijkt dat ook deze aspecten zich niet verzetten tegen de uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanwijziging.

Er kan daarom nu worden overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' en het (bijbehorende) hogere waardenbesluit. De vaststelling van de bestemmingsplanwijziging is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De vaststelling van het hogere waarde besluit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Hierover wordt uw raad dus niet om besluitvorming gevraagd.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan geldt dat er aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ten opzichte van het eerdere ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen dienen er namelijk nog enkele juridisch-technische aanpassingen te worden doorgevoerd. Het gaat vooral om ondergeschikte aanpassingen en aanvullingen van enkele begripsbepalingen. Dit is nodig om de planregels van het nieuwe bestemmingsplan goed te laten aansluiten bij het eerder voor de gehele gemeente Den Helder in 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021'. In dit eerdere parapluplan zijn met betrekking tot kamerverhuur Bed & Breakfasts en splitsing van/bij woningen namelijk uniforme regels opgenomen. Deze regels dienen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot woningen (uiteeraard) te

worden overgenomen in de nieuwe bestemmingsplanregeling. In de bij dit advies horende nota van wijzigingen zijn de bij vaststelling door te voeren wijzigingen precies aangegeven.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met het thema bestuurlijke vernieuwing.

Het voorstel leent zich op grond van de Referendumverordening Den Helder 2012 tot het houden van een referendum.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met het thema duurzaamheid.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit bestemmingsplan verbonden. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan), waarin de legesafdracht en het verleggen van (eventuele) planschade naar de initiatiefnemer geregeld wordt. Op basis daarvan kan door de gemeenteraad worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering en planning

Vaststelling van het bestemmingsplan in de raad is voorzien in de raadsvergadering van 9 mei 2022. Het bestemmingsplan kan daarmee in juli van dit jaar onherroepelijk zijn. Vanaf dat moment kan op basis van het vastgestelde bestemmingsplan een omgevingsvergunning, zonder procedurerisico ten aanzien van het aspect ruimtelijke ordening, worden verleend voor de bouw van een woning op de locatie Doggersvaart naast 11 aa.

Communicatie

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en de hogere (geluids)waarde worden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht (Awb) gepubliceerd in een plaatselijk weekblad (Stadsnieuws Den Helder), het gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van de beroepsprocedure wordt belanghebbenden, gedurende zes weken de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Hetzelfde geldt voor niet-belanghebbenden die eerder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend of die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Dezelfde beroepsprocedure staat voor belanghebbenden open tegen het hogere waarde besluit voor zover zij eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn.

Den Helder, 5 april 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	9 mei 2022
Besluit nummer	2022-014122
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Doggersvaart naast 11 aa

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 5 april 2022,

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.315BP1WONDOGVRT-VST1 gewijzigd vast te stellen conform het beschrevene in de Nota van Wijzigingen.
2. In relatie tot het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11 aa' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.315BP1WONDOGVRT-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 9 mei 2022