

---

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

---

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Pieter de Vries

E-mail: p.de.vries@denhelder.nl

---

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk:

Begrotingswijziging: **Nee**

---

**Onderwerp:** Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4

---

**Publiekssamenvatting:**

Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van voormalige agrarische bedrijfskavels aan de Doggersvaart 2, 2a en 4 naar een kleinschalig woongebied met in totaal zeven woningen mogelijk gemaakt. In samenhang met de herstructurering wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht, daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Deze zijn behandeld in de Nota van Beantwoording.

---

**Geadviseerd besluit**

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 vast te stellen;
  2. het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 met identificatiecode NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-VS1 vast te stellen;
  3. in relatie tot het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-VS1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de Doggersvaart 2, 2A en 4 te Den Helder. De percelen horen bij het voormalige bollenteeltbedrijf 'De Toekomst'. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente. Een groot deel van de schuren op het erf is niet meer in gebruik en verouderd. De schuren zijn fors in omvang en vormen een contrast met het natuurgebied Mariëndal ten westen van de erven. Alle bedrijvigheid binnen het plangebied is beëindigd en de initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied. Concreet worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, conform gebiedskenmerken. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn behandeld in de Nota van Beantwoording. Naar aanleiding van de zienswijzen is de ligging van een nieuw te realiseren brug over de Doggersvaart gewijzigd en iets naar het westen verplaatst. Door deze verplaatsing verbetert de situatie voor wat betreft een eventueel effect van inschijnende koplampen in woningen langs de Kanostraat.

### **Doelen en resultaten**

Het doel van het bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader vast te stellen, waarmee de gewenste ontwikkeling van een woongebied met in totaal zeven woningen vergund kan worden. Het resultaat is dat de vergunningen verleend kunnen worden, dat de woningen gebouwd kunnen worden en dat het plangebied daarmee toekomstbestendig ingevuld wordt.

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot verwijdering van grote storende en in onbruik geraakte agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied en de realisatie van een woongebied met zeven woningen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast, daartoe is een inpassingsplan/beeldkwaliteitsplan opgesteld.

### **Kaders en omstandigheden**

De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen aan de Doggersvaart 2, 2a en 4 in het noorden van de Koegraspolder. Initiatiefnemer exploiteerde hier tot recent een bollenbedrijf. Op de percelen zijn twee agrarische bouwvlakken en drie bedrijfswoningen aanwezig. De activiteiten van het bollenbedrijf zijn beëindigd. Het land is door andere bollenboeren overgenomen. Initiatiefnemer wil de agrarische bouwkvavels omvormen tot woonkvavels, waarbij de agrarische bebouwing vervangen wordt door woningen. In mei 2018 is hiervoor een plan gepresenteerd. In beginsel heeft het college in juni 2018 medewerking toegezegd aan deze ontwikkeling binnen de "Ruimte voor Ruimteregeling" (RvR). Van 2008 tot en met 2020 kende de Provincie Noord-Holland een Ruimte voor Ruimteregeling. Het college heeft de provincie in 2019 verzocht om medewerking aan een RvR. Uiteindelijk is er door vertraging in het planproces niet van deze regeling gebruik gemaakt. Het nu voorliggende initiatief is een afgeslankte (qua aantal woningen) versie, waarmee de provincie akkoord is. Dit bestemmingsplan, waarmee het initiatief planologisch toegestaan wordt, kan onder een alternatieve provinciale proceduremogelijkheid op basis van de Omgevingsverordening NH2020 (artikel 6.10 onder 1) mogelijk gemaakt worden. Hiertoe heeft regionale afstemming over het plan plaatsgevonden. Het plan past in het gemeentelijk beleid van de woonvisie en de omgevingsvisie. Omdat het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, mag het bestemmingsplan nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld worden.

### **Argumenten en alternatieven**

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval is het niet mogelijk om de voorziene herstructurering te vergunnen en blijft een planologisch kader in stand dat agrarische

bedrijfskavels mogelijk maakt. In dat geval is de toekomst van de percelen ongewis, omdat er door de schaalvergroting in de agrarische sector minder behoefte is aan bedrijfsperven.

Met dit bestemmingsplan wordt een initiatief mogelijk gemaakt dat bijdraagt aan het doel van de gemeente om in voldoende woningen te voorzien. De bestaande leegstaande agrarische bebouwing wordt als onderdeel van het initiatief gesloopt, waardoor leegstand met het risico op negatieve (ruimtelijke) effecten voorkomen wordt. Met de nieuwe woonfunctie wordt een toekomstbestendige invulling aan het gebied gegeven. De beoogde woningen sluiten aan bij de behoefte en zullen qua wooncomfort en duurzaamheid aan de moderne eisen voldoen. Bij de nieuwe inrichting van het plangebied is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijk inpassing en daarmee aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In vergelijking met de bestaande situatie en als gevolg van de situering van de woningen en groenelementen leidt het plan tot een verbetering van de openheid van het gebied.

### **Bestuurlijke vernieuwing**

Het plan is afgestemd met de directe burens, zij zijn geïnformeerd. Verder zijn qua overleg en de mogelijkheid tot inspraak de wettelijke kaders aangehouden. Zo is het plan voorgelegd aan bestuurlijke partners en in het bijzonder heeft nauwe afstemming met de provincie plaatsgevonden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft verder zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. Drie omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording behandeld en hebben tot een aanpassing van het plan (het onderliggende beeldkwaliteitsplan) geleid. Deze aanpassing betreft de situering van de nieuwe ontsluiting over de Doggersvaart; deze is verplaatst waardoor de situatie ten aanzien van eventuele nadelige effecten als gevolg van inschijnende koplampen bij de woningen aan de overzijde van de Doggersvaart verbeterd is. Het voorstel komt in aanmerking voor het houden van een referendum in het kader van de referendumverordening van 2012.

### **Duurzaamheid**

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk die aan de moderne eisen van duurzaamheid zullen voldoen. Daarnaast wordt een groot deel van het plangebied vrijgehouden van bebouwing (de verharding neemt aanzienlijk af), hetgeen aansluit bij klimaatbestendigheid (minder hittestress, betere waterberging).

### **Financiële consequenties**

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is geregeld dat de eventuele planschade verlegd wordt naar de initiatiefnemer.

### **Uitvoering en planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan in april 2024 wil initiatiefnemer zo snel mogelijk een vergunningaanvraag doen.

### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken gepubliceerd op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit wordt met een publicatie op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl) (gemeentebled) kenbaar gemaakt (dit is wettelijk voorgeschreven). Ook wordt een kennisgeving in het huis-aan-huis-bled geplaatst. De stukken worden ook op de website van de gemeente geplaatst. De indieners van de zienswijzen worden direct per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

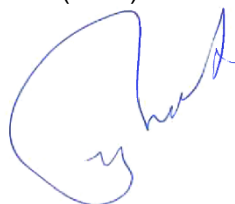
Den Helder, 12 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

secretaris  
M.J. (Marc) Pothast

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, rounded initial 'M' followed by a series of smaller, connected loops.



## CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 12 maart 2024,

### **besluit:**

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 met identificatiecode NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-VS1 vast te stellen;
3. in relatie tot het bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-VS1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van