

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan
Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023
(NL.IMRO.0400.BPNoorderduyn-OW01)

11 maart 2024

Nota van beantwoording zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder heeft op 15 december 2023 bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan – Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023 vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage ligt. Alle stukken zijn raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen (zowel schriftelijk als mondeling) naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 5 zienswijze ontvangen.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen
1.	B. van Wegen, Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.	29 december 2023	11 januari 2024
2.	R. Schilder en J.N.H. van den Nieuwenhuijzen, Belangen Vereniging Julianadorp	23 januari 2024	25 januari 2024
3.	B.M. Kuijper, E.I. Kemp, A.L.E. Huibers-Dreesens, C.J. Huibers, W. van Baal, J.C.F. Visser, T.C. Kuijper, T. Raadsheer, R. Stam, J. Bijl (belanghebbenden Van Foreestweg)	23 januari 2024	25 januari 2024
4.	G. van Zwieten en M. Melchers	22 januari 2024	24 januari 2024
5	J.D. Drenth	22 januari 2024	23 januari 2024

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijze ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt.

1. B. van Wegen, Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.

1.1 Exploitatie en beheer van de vakantiewoningen

In de zienswijze is aangegeven dat vooropgesteld wordt dat de indiener van de zienswijze altijd een voorstander is geweest van een duurzame ontwikkeling op deze locatie. Vanaf het begin is men door de initiatiefnemer betrokken in de planvorming en is input geleverd. In het principe verzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) is aangegeven dat de verhuur en exploitatie zou worden gegeven aan Landal Ooghduyne. Er is een vervelende situatie

ontstaan nu de noodzakelijke stap naar een intentieverklaring niet wordt gezet omdat de ontwikkelaar zich nog niet wenst te binden een verhuurorganisatie. In de plandoelstelling is aangegeven dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin hoort geborgd te worden dat de bedrijfsmatige exploitatie via een professioneel en ervaren bedrijf/stichting/rechtspersoon wordt uitgevoerd. Gevraagd wordt of het bestaande park van de beheermaatschappij Ooghduyne wordt aangewezen als exploitant. Zo niet, dan zijn er zorgen over de exploitatie en de mogelijke overlast die ontstaat voor de woningeigenaren en parkgasten. Aangegeven is dat de beheermaatschappij heel graag het service en beheer voor het project Noorderduyn uitvoert. Een fysieke aansluiting op het park is dan ook geen probleem.

Reactie gemeente:

Door de gemeente Den Helder is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de financiële uitvoerbaarheid en de bedrijfsmatige exploitatie van het voorliggende plan is gezeurd. Het is aan de initiatiefnemer van het plan om een exploitant te contracteren die de bedrijfsmatige exploitatie van het plan waarborgt en eventuele of vermeende overlast kan voorkomen. Dit is geen taak van de gemeente Den Helder maar een privaatrechtelijke aangelegenheid. Een samenwerking tussen initiatiefnemer en Landal Greenparks sluit de gemeente daarbij niet uit maar geldt niet als vereiste voor een uitvoerbaar plan. Tenslotte is het principe verzoek van maart 2022, de informatie betreffende de exploitatie daarin is inmiddels achterhaald.

In de zienswijze wordt daarnaast gesproken over 'mogelijke overlast die ontstaat voor onze woningeigenaren en parkgasten'. Onduidelijk is en niet onderbouwd is voor welke overlast wordt gevreesd. Bij zowel het bestaande vakantiepark Ooghduyne als het toekomstige park Noorderduyn is er sprake van een park vakantiewoningen waar mensen komen recreëren. Er is dus geen sprake van een andersoortige functie die voor mogelijke overlast zou kunnen zorgen. De vakantiewoningen van Noorderduyn worden op minimaal 30 meter van de meest nabij gelegen bestaande vakantiewoningen van Ooghduyne gebouwd en beide parken worden afgescheiden met een watergang. Door de onderlinge ligging, de onderlinge afstand en de beperkte bouwhoogte is er geen sprake van extra schaduw op de bestaande vakantiewoningen, aantasting van privacy of een onaanvaardbare verslechtering van het uitzicht.

Het park Noorderduyn krijgt een eigen verkeerskundige ontsluiting aan de noordzijde, waarbij een tweede ontsluiting via de oostzijde (gemeentegrond) wordt gerealiseerd. De gemeente Den Helder is akkoord met deze tweede ontsluiting. Een route over het park Ooghduyne is daarmee niet nodig om het park verkeerskundig op een goede wijze te kunnen ontsluiten. Het plan is daarmee ook op dit verkeerskundige punt uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. R. Schilder en J.N.H. van den Nieuwenhuijzen, Belangen Vereniging Julianadorp

2.1 Omgevingsvisie

De uitbreiding van de toeristenhuisvesting voortkomend uit de startnotitie Koe gras is omvangrijker dan de uitbreiding die is beoogd in de huidige omgevingsvisie. Deze onomkeerbare ontwikkeling zal meer inwoners van Julianadorp raken in hun woon- en leefklimaat. Als de omgevingsvisie niet voldoet zal er een herzieningsproces moeten worden gestart om te zien of dit leidt tot kaders waar de voorgenomen ontwikkeling wel in past.

Reactie gemeente:

In de Omgevingsvisie is ten aanzien van het gebied waar dit ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft onder andere het navolgende omschreven: "In Duinzoom-Zuid is kwaliteit boven kwantiteit het devies voor verdere ontwikkeling van de toeristische sector in Julianadorp. Vooral opwaardering van bestaande vakantieparken en campings staat op de agenda. Bij toevoeging aan het bestaande aanbod richten we ons op bijzondere overnachtingsvormen (groepsaccommodaties, 'glamping', inclusief/toegankelijk toerisme) en vernieuwend aanbod. Bij nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met de mogelijkheden voor natuur-/landschapontwikkeling, de inpassing in de bestaande omgeving en de betekenis voor de versterking van de ligging van Julianadorp aan Zee."

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is niet strijdig met de Omgevingsvisie van Den Helder. In het plan worden landschap, stedenbouw en architectuur namelijk volledig op elkaar afgestemd en vormen een gemeenschappelijk concept, dat het gebied onderscheidt van de aangrenzende vakantieparken. Zo draagt de architectonische kwaliteit bij aan een sterke identiteit van Noorderduyn die ook van belang is voor de 'branding' van het gebied. In het gebied bevond zich de gedurende de Tweede Wereldoorlog aangelegde Atlantikwall. Deze bestond uit een dijklichaam en een anti-tankgracht. Geleidelijk is deze zig-zagvormige Neue Südlinie vrijwel geheel verdwenen maar de ontwikkeling van Noorderduyn is een goede aanleiding om een fragment te reconstrueren en deel van het verleden weer zichtbaar te maken.

Voorop staat daarnaast een natuurlijke inrichting van Noorderduyn. Ook al worden de duinen opnieuw aangelegd en de beplanting kunstmatig aangebracht, het is de bedoeling dat de natuur op een gegeven moment deels haar eigen gang gaat. Er wordt enigszins gestuurd, zoals vroeger de stuifduinen in dit gebied met helmgras werden beplant om ze te beschermen, maar er is ook ruimte voor spontane veranderingen. De mate waarin dat gebeurt wordt bepaald door de beheersorganisatie. Het voornoemde maakt dat de kwaliteit van het te realiseren vakantiepark goed wordt geborgd. Bovendien zullen er in dit plan ook een aantal groepsaccommodaties worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de versterking van de ligging van Julianadorp aan Zee worden in het plan twee fietspaden aangelegd die het plan doorkruisen. Één hiervan is aanwezig op de Atlantikwall. De andere ligt in het verlengde van het knuppelpad richting de tuindersvereniging. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat op het terrein van het vakantiepark wordt uitgegaan van het realiseren van oppervlaktewater. Daar wordt met voorliggend plan invulling aan gegeven door het toevoegen van circa 3 hectare oppervlaktewater.

Conclusie

De realisatie van de vakantiewoningen op het park Noorderduyn past binnen de kaders van de vastgestelde Omgevingsvisie 'Koers op een sterke thuishaven' (2023). Herziening van deze omgevingsvisie is voor deze ontwikkeling niet nodig. De plantoelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt tekstueel worden aangevuld.

3. B.M. Kuijper, E.I. Kemp, A.L.E. Huibers-Dreesens, C.J. Huibers, W. van Baal, J.C.F. Visser, T.C. Kuijper, T. Raadsheer, R. Stam, J. Bijl (belanghebbenden Van Foreestweg)

3.1 Communicatie en participatie

De bestemmingsplanprocedure komt voor de indieners van de zienswijze onverwacht. Er is medio januari 2023 weliswaar een gesprek geweest met de initiatiefnemer van het vakantiepark, maar de bestemmingsplanprocedure is een formele procedure waarmee men geen ervaring mee heeft. Waarom is er weinig ruchtbaarheid gegeven aan het bekendmaken van het ontwerpbestemmingsplan?

Reactie gemeente:

In de periode van maart 2021 tot juli 2023 is door de initiatiefnemers met bewoners/gebruikers van omliggende percelen gesproken over de voorgenomen bouw van de recreatiewoningen. Daarbij is aan de hand van het verkavelingsplan toegelicht waar de voorgenomen ontwikkelingen uit bestaan. Tevens is tijdens deze gesprekken aangegeven hoe de bestemmingsplanprocedure er op hoofdlijnen uit zal zien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in het voorjaar van 2024 nogmaals met een vertegenwoordiging van enkele omwonenden gesproken.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal omwonenden wederom betrekken bij de volgende stappen in de planvorming, zoals de definitieve uitwerking van de verkeerskundige ontsluiting en de aantakking op de Van Foreestweg.

3.2 Omgevingsvisie

Voldoet het plan wel aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie die door de bewoners van Julianadorp in de Omgevingsvisie hebben laten opnemen? In de zienswijze is aangegeven dat men van mening is dat het realiseren van een recreatiepark niet bijdraagt aan de verbreding van de binnenduynrand om te dienen als buffer voor kwetsbare natuurgebieden.

Reactie gemeente:

Bij de ontwikkeling van dit park staat een natuurlijke inrichting voorop. Ook al wordt ter plaatse het duinlandschap opnieuw aangelegd en wordt de beplanting kunstmatig aangebracht, het is de bedoeling dat de natuur op een gegeven moment deels haar eigen gang gaat. Er wordt enigszins gestuurd, zoals vroeger de stuifduinen in dit gebied met helmgras werden beplant om ze te beschermen, maar er is ook ruimte voor spontane veranderingen. De mate waarin dat gebeurt wordt bepaald door de beheersorganisatie. Het voornoemde maakt dat de kwaliteit van de natuur in het te realiseren vakantiepark goed wordt geborgd.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.3 Bestemmingsplan inhoudelijk onduidelijk

Het bestemmingsplan is omvangrijk en op veel punten onduidelijk. Het is een verzameling van documenten. In de zienswijze is aangegeven dat het 'ronduit storend' is dat de bepalingen en schetsen bij waterovergangen (bruggen of dammen) ruim te interpreteren zijn en dat de omvang en locatie van de accommodaties te vaag is, waardoor het alle kanten op kan.

Reactie gemeente:

Het klopt dat het bestemmingsplan een omvangrijk document is met diverse bijlagen, maar dat komt voort uit de wettelijke bepalingen die aan bestemmingsplannen worden gesteld. Aan de hand van diverse onderzoeken (in de bijlagen) moet namelijk de ruimtelijke inpasbaarheid van het voornemen op diverse terreinen aangetoond. Daarnaast is het juist dat een deel van de exacte locatie van bruggen en dammen niet is vastgelegd, dat is gedaan om nog wat flexibiliteit te houden in de nadere uitwerking van de terreininrichting. De hoofdontsluiting aan de noordzijde alsmede de doorgaande fietsroutes zijn wel op de planverbeelding aangeduid waarmee deze vastliggen. In de zienswijze is niet aangegeven op welke wijze het niet exact vastleggen van de locatie van bruggen en dammen de belangen van de indieners van de zienswijzen zou schaden. De omvang en de locaties van de accommodaties is eveneens niet tot in detail vastgelegd om in de nadere uitwerking nog wat te kunnen schuiven als dat voor de inpasbaarheid in het landschap beter is. De vakantiewoningen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Door het als 'Water' bestemmen van de gronden aan weerszijden van het park wordt ruim voldoende afstand tot aangrenzende vakantieparken gerealiseerd, al zouden de vakantiewoningen tot de rand van het bouwvlak worden gebouwd. Er is, anders gezegd, dus rekening gehouden met deze flexibele manier van bestemmen. De omvang van de vakantiewoningen is in de planregels vastgelegd, elke vakantiewoning mag maximaal 100 m² groot zijn, voor groepsaccommodaties geldt een maximum van 120 m² (maximaal 2 groepsaccommodaties tot 200 m²). Er geldt een maximale bouwhoogte van 4,50 meter waarbij op een deel van de woningen een gedeeltelijke tweede bouwlaag tot maximaal 7 meter is toegestaan. Voor groepsaccommodaties geldt een maximum goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. Ook deze maximale bouwhoogte is gelet op de afstand tot aangrenzende gronden aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.4 Eigendom van gronden

De betrokken gronden zijn nog niet in eigendom bij de ontwikkelaar. Waarom moet de grond overgaan in particuliere handen als hierop geen accommodaties worden gebouwd. Op een deel van de gronden ligt een toegangsweg naar een volkstuinencomplex.

Reactie gemeente

Eigendomsoverdracht gronden: langs de Van Foreestweg zijn enkele kleine grondtransacties nodig om entree van het nieuwe park mogelijk te maken. De gronden langs het park, waar onder meer de toegangsweg naar het volkstuinencomplex ligt, blijven eigendom van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.5 Groepsaccommodaties

Over de locatie en omvang van de groepsaccommodaties is veel onduidelijkheid. Het is onduidelijk hoeveel groepsaccommodaties er zijn toegestaan en waar deze exact komen. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze groepsaccommodaties bestempeld als een mogelijke bron van overlast. Waarom worden deze dan niet gesitueerd aan doorgaande paden? Dat geeft een grotere waarborg voor het beteugelen van calamiteiten, beter dan op de voorgestelde locatie, die geïsoleerd aan het water ligt. De flora en fauna wordt de dupe van de mogelijke overlast. Het maximumaantal groepsaccommodaties moet volgens de indieners van de zienswijze worden gesteld op vier, en deze zouden in de zuidwestelijke of zuidoostelijke hoek van het terrein moeten worden gesitueerd.

Reactie gemeente

In de planregels is het maximum aantal groepsaccommodaties gesteld op 13 (zie ook punt 3.8) en de locatie op het zuidoostelijk deel van het terrein is op de planverbeelding aangeduid. Op grond van het bestemmingsplan is het dus duidelijk waar de groepsaccommodaties kunnen komen en hoeveel het er maximaal zijn. Niet onderbouwd is waarom het maximumaantal groepsaccommodaties gesteld zou moeten worden op 4. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de groepsaccommodaties mogelijk kunnen zorgen voor overlast bij andere vakantiegangers, omdat grotere groepen mensen die bijvoorbeeld buiten op het terras zitten meer geluid produceren dan vakantiewoningen waar bijvoorbeeld een gezin zit. Om die reden zijn de groepsaccommodaties geconcentreerd aan de oostzijde van het gebied. Door de watergang liggen de groepsaccommodaties op minimaal 15 meter van de groenstrook aan de overzijde. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat het plan voldoet aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming.

De groepsaccommodaties worden gerealiseerd direct langs de centrale ontsluitingsstraat zodat deze ook goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.6 Eigendom en beheer accommodaties en terrein

Er is een behoefte geformuleerd aan nieuwbouw van hoogwaardige recreatiewoningen omdat de bestaande woningen veelal verouderd zijn. Doordat recreatiewoningen in handen van particulieren is zouden noodzakelijke renovaties veelal uitblijven.

Reactie gemeente

De stelling dat particulieren geen noodzakelijke renovaties of onderhoud plegen aan een eigen vakantiewoning wordt niet onderbouwd en ook niet gedeeld door de gemeente. Dat kan in zijn algemeenheid niet worden gesteld. Daarnaast heeft de gemeente in een gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer het volgende bepaald:

Verplichte Bedrijfsmatige exploitatie

De recreatiewoningen in het Projectgebied zullen als één geheel en bedrijfsmatig worden beheerd en geëxploiteerd. De exploitatie/verhuur geschiedt door landelijk opererende keten/professionele verhuurorganisatie.

De Ontwikkelaar zal de openbare ruimte ten behoeve van de recreatiewoningen gelegen in het Projectgebied in eigendom overdragen aan een speciaal daartoe opgerichte entiteit (een Beheer en Exploitatie B.V.), welke entiteit tot doel heeft het Project voor lange tijd en toekomstbestendig te beheren en te exploiteren. Deze entiteit heeft tevens als doelstelling het behoud van de openbare ruimte ten behoeve van recreatiewoningen en haar functionaliteiten, het verrichten van werkzaamheden en het (doen) verlenen van diensten op het gebied van onderhoud en beheer van de openbare ruimte ten behoeve van de recreatiewoningen. Deze entiteit zal nog voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan notarieel worden opgericht.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat er contractuele afspraken zijn vastgelegd over de exploitatie van de vakantiewoningen en het beheer van de (openbare) ruimte op het vakantiepark.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.7 Verkeersroute van en naar het vakantiepark

In het stikstofonderzoek is ervan uitgegaan dat het verkeer van en naar het vakantiepark via de Schoolweg naar de N9 zal rijden. Dat is geen logische route. De logische route zou volgens de indieners van de zienswijze zijn via de Van Foreestweg - Breedwijd - Zuiderhaaks – Schoolweg naar de N9.

Reactie gemeente

De kortste route van de N9 naar het vakantiepark gaat via de Schoolweg. De door de indieners van de zienswijze geschetste route kan ook worden bereden. Naar aanleiding van de zienswijze is het stikstofonderzoek op dit punt aangepast, de door de indieners van de zienswijze aangehaalde route is doorgerekend, ook daaruit blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de planregels of verbeelding van het bestemmingsplan. Het stikstofonderzoek is gelet op de ingediende zienswijze aangepast, maar ook uitgaande van de door de indieners van de zienswijze aangehaalde route is doorgerekend, kan worden geconcludeerd dat er geen toename van de stikstofdepositie is als gevolg van dit project.

3.8 Aantal verkeersbewegingen

- a. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 376 voertuigbewegingen per etmaal voor de vakantiewoningen en de vijf burgerwoningen langs de Van Foreestweg. Voor de vakantiewoningen wordt een lagere verkeersgeneratie (2,6 tot 2,8) per woning aangehouden dan bij burgerwoningen (8). Dat is vreemd, zeker omdat vakantiewoningen worden gebruikt als uitvalsbasis voor toeristische attracties in de omgeving.
- b. Het aantal groepsaccommodaties is onduidelijk, op de ene plek staat maximaal 13 op de andere plek maximaal 20;
- c. In het stikstofonderzoek wordt uitgegaan van 900 voertuigbewegingen, dat is niet te rijmen met een eerdere berekening.
- d. Navraag bij een ander vakantiepark leert dat er voor 50 vakantiewoningen moet worden uitgegaan van 800 tot 1000 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is gemeten met een slagboom met kentekenregistratie.
- e. Conform de Toekomstvisie van Julianadorp wordt de Van Foreestweg en de Breedwijd autoluw. De plannen voor het vakantiepark passen niet in dit streven. Een ontsluiting via Ooghduyne of Callantsogervaart zou logischer zijn.

Reactie gemeente

- a. Bij het bepalen van de voertuigbewegingen voor de vakantiewoningen en de burgerwoningen is gebruik gemaakt van de kengetallen van het kennisplatform CROW (ASVV 2021). Overeenkomstig die kengetallen heeft een vakantiewoning een lagere verkeersgeneratie dan een burgerwoning. In de CROW-kengetallen zijn geen verkeersgeneratiecijfers opgenomen voor groepsaccommodaties. Naar aanleiding van de zienswijze is de berekening van het aantal verkeersbewegingen op dit punt aangepast. Uitgaande van 107 vakantiewoningen, de onderverdeling daarbij in 4, 6 en 8-persoonshuisjes met bijbehorend te verwachten aantal auto's en de 13 groepsaccommodaties met een capaciteit van 12, 16 en 22 personen en het maximaal aantal van 764 bedden dat in de planregels is geborgd is een aantal verkeersbewegingen voor de vakantiewoningen berekend. Voor de vakantiewoningen wordt uitgegaan van een gebruikelijke bezettingsgraad van 80%, voor de groepsaccommodaties is dat 55%. In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Type	capaciteit	aantal woningen	aantal bedden	aantal auto's per woning	verkeersgeneratie minimaal*	verkeersgeneratie maximaal*	aantal verkeersbewegingen minimaal	aantal verkeersbewegingen maximaal	bezetting	aantal verkeersbewegingen gewogen	
vakantiewoning	4 personen	40	160	1	1,9	2,2	76	88	0,8	60,8	70,4
vakantiewoning	6 personen	60	360	2	3,8	4,4	228	264	0,8	182,4	211,2
vakantiewoning	8 persoons	7	56	3	5,7	6,6	39,9	46,2	0,8	31,9	37,0
groepsaccommodatie	12 persoons	8	96	4	7,6	8,8	60,8	70,4	0,55	33,4	38,7
groepsaccommodatie	16 persoons	3	48	5	9,5	11	28,5	33	0,55	15,7	18,2
groepsaccommodatie	22 persoons	2	44	7	13,3	15,4	26,6	30,8	0,55	14,6	16,9
totaal		120	764				459,8	532,4		338,9	392,4

De verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen voor een 4-persoons bungalow (1,9 tot 2,2 per woning), waarvoor is uitgegaan dat men met één auto komt. Voor recreatiewoningen waar men met 2 auto's komt is gerekend met een factor 2, dus 3,8 tot 4,4 voertuigbewegingen per etmaal, etc.

Uit de berekening volgt dat voor de nieuwe situatie voor de vakantiewoningen uit kan worden gegaan van een verkeersgeneratie van 339 tot 392 voertuigen per etmaal. Dat is een gewogen getal uitgaande van de bezettingsgraad van 80% voor de vakantiewoningen en 55% voor de groepsaccommodaties.

Voor de 5 burgerwoningen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 39 tot 43 voertuigen per etmaal. In totaal gaat het in de nieuwe situatie dus om 378 tot 435 voertuigen per etmaal. De Van Foreestweg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer van en naar Noorderduyn af te wikkelen.

- b. Dit is een terecht punt, waarop de planregels zullen worden aangepast. Het juiste aantal groepsaccommodaties is 13. Naar aanleiding van de zienswijze worden de planregels als volgt aangepast:
- Artikel 3, lid 3.2, sublid 3.2.2 (Hoofdgebouwen – recreatiewoningen) onder c wordt geschrapt;
 - Artikel 3, lid 3.2 sublid 3.2.3 (Hoofdgebouwen – groepsaccommodaties) onder c wordt geschrapt.
- In artikel 3, lid 3.5, sublid 3.5.3 (programma) is namelijk al bepaald dat er maximaal 107 recreatiewoningen en maximaal 13 groepsaccommodaties zijn toegestaan met een gezamenlijk aantal bedden van maximaal 764. De genoemde subleden van artikel 3 zijn daarmee overbodig.
- c. In de stikstofberekening was uitgegaan van een uiterste worst-case benadering om zeker te weten dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van stikstofdepositie. Ook

met deze theoretische verkeersgeneratie van 900 voertuigen per etmaal kon worden voldaan aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming als het gaat om stikstofdepositie. Om kennelijke verwarring te voorkomen, is de stikstofrapportage aangepast, waarbij is aangesloten op het verwachte aantal verkeersbewegingen.

- d. De door de indieners van de zienswijze aangedragen verkeersintensiteiten zijn zeer hoog en wijken enorm af van hetgeen het CROW als richtlijn aanhoudt. De verkeerscijfers zouden betekenen dat elke vakantiewoning 16 tot 20 verkeersbewegingen per dag zou genereren en dat lijkt de gemeente onwaarschijnlijk hoog.
- e. Een mogelijke ontsluiting via Ooghduyne of Callantsogervaart stuit wat betreft Ooghduyne op privaatrechtelijke belemmeringen. In principe kan er een route via Callantsogervaart – Zanddijk – Van Foreestweg gereden worden. Wat de gemeente betreft dient de ontsluiting naar de N9 via Breewijd en Zuiderhaaks te lopen.



Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de planregels als volgt aangepast:

- a. Artikel 3, lid 3.2, sublid 3.2.2 (Hoofdgebouwen – recreatiewoningen) onder c is geschrapt;
- b. Artikel 3, lid 3.2 sublid 3.2.3 (Hoofdgebouwen – groepsaccommodaties) onder c is geschrapt.

De berekening van het aantal voertuigbewegingen (paragraaf 4.2 van de plantoelichting) zal naar aanleiding van de ingediende zienswijze worden aangepast en aangevuld overeenkomstig wat bij de beantwoording is aangegeven.

3.9 Het nieuwe kruispunt op de Van Foreestweg

- a. De voorgestelde kruising op de Van Foreestweg waar het verkeer van en naar het nieuwe vakantiepark gebruik van zal maken is niet logisch. De scheiding van kruisend fiets- en autoverkeer wordt geweld aangedaan. Er wordt een dam

- aangelegd ter plaatse van de huidige fietsbrug. En in de richting van de Zanddijk wordt een inhaalbaarheid bij afslaand autoverkeer opgenomen. Dat is gevaarlijk.
- b. De voorgestelde kruising geeft de bewoners van huisnummer 11a en 11b geen ruimte om vanaf de uitrit linksaf te slaan richting de dorpskern. Idem voor de bewoners van huisnummer 8 richting de Zanddijk.
 - c. Het autoverkeer en het vrachtverkeer van en naar het park zorgt voor overlast in de vorm van uitlaatgassen, geluid- en lichthinder door inschijnende koplampen. Verzocht is om de ontsluiting van het park op een andere plek te realiseren.

Reactie gemeente

- a. De zienswijze is aanleiding geweest om de locatie van de ontsluiting van het vakantiepark nader te overwegen en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De ontsluiting voor het autoverkeer wordt verplaatst naar de oostzijde van het vakantiepark waar het zal aantakken op de Van Foreestweg. De bestaande oversteek voor het fietsverkeer blijft hierdoor uitsluitend voor het fietsverkeer. Op deze wijze ontstaat ook een logischere ontsluiting van het vakantiepark en kunnen de bestaande bruggen blijven liggen en hoeven deze niet vervangen te worden. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe locatie van de auto ontsluiting weergegeven, ook de bestaande en te behouden oversteek voor fietsers is aangeduid.



- b. Met de onder a voorgestelde wijziging (verplaatsing ontsluiting autoverkeer) is dit punt ook opgelost, de verkeerskundige situatie voor de bewoners van nummer 11a en 11b alsook huisnummer 8 blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.
- c. Naar aanleiding van de zienswijze is de auto ontsluiting van het vakantiepark verplaatst, zie onder a.
Voor wat betreft hinder door uitlaatgassen kan worden gesteld dat er in de huidige en toekomstige situatie wordt voldaan aan de grenswaarden die de wet stelt aan schadelijke stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. De hoeveelheid vrachtverkeer van en naar de vakantiehuizen zal overigens zeer beperkt zijn, aangezien er uitsluitend vakantiehuizen worden

gebouwd en geen gemeenschappelijke voorzieningen zoals horeca of detailhandel die zouden kunnen zorgen voor bevoorradingsverkeer.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd, de voorgenomen ontsluiting/ in- en uitrit van het vakantiepark voor het autoverkeer is verplaatst van de westzijde van de kavel naar de oostzijde van de kavel. Zie de afbeelding bij de beantwoording onder a. De huidige oversteek voor het fietsverkeer blijft behouden voor uitsluitend fietsers en voetgangers.

Door deze wijziging wordt de ontsluiting voor het autoverkeer verplaatst naar een locatie naast het woonperceel Van Foreestweg 12. Met de eigenaren van dit perceel is overleg gevoerd over de voorgenomen wijziging en de gevolgen die dat heeft voor hun perceel. Daarbij is ook gesproken over maatregelen die genomen kunnen worden om eventuele hinder te verminderen of te voorkomen.

4. G. van Zwieten en M. Melchers

4.1 Opmerking

De indieners van de zienswijze spreken hun waardering uit voor de voorgestelde invulling van de bestemming met betrekking tot de algemene inrichting, participatie en integratie in het landschap. Het plan lijkt een positieve bijdrage te leveren aan de leefomgeving en recreatieve beleving. Met de projectontwikkelaar is enkele malen goed overleg geweest over het ontwerpplan waar de zienswijze serieus is genomen.

Reactie gemeente:

Fijn om te lezen dat het plan, de voorgestelde inrichting, integratie van de recreatiewoningen in het landschap en de zorgvuldige afstemming met natuurlijke elementen door de indieners van de zienswijze wordt gewaardeerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.2 Peil

Er moet aandacht worden besteed aan het 'nul' peil van de te bebouwen perceel ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit om mogelijke ongemakken zoals zichtlijnen en overlast te voorkomen.

Reactie gemeente:

Er is in de planvorming zeker aandacht voor het te hanteren peil. In het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt wat het peil van het te bebouwen perceel en de omliggende percelen is. Daarnaast is onderzocht of de voorgenomen ingrepen (recreatiewoningen met bijbehorende verhardingen en een grote hoeveelheid extra open

water) negatief effect heeft op de omgeving. In het onderzoek is vastgesteld dat met enkele waterhuishoudkundige ingrepen wateroverlast voorkomen kan worden. Deze ingrepen zijn in beeld, relatief beperkt van omvang en uitgangspunt in de planvorming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.3 Loop- en fietsverbinding

In de zienswijze wordt aangegeven dat de voorgestelde loop- en fietsverbinding achter Van Foreestweg 12 zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid. In de huidige situatie ontstaan er soms onveilige situaties doordat autoverkeer van onder andere het volkstuintencomplex op het fietspad uitkomen dat door gebrek aan markeringen en onduidelijke verkeerssituatie. Met de voorgestelde inrichting wordt hier duidelijk een verbetering in aangebracht.

Reactie gemeente:

De in het plan opgenomen verkeerskundige oplossing aan de zijde van de Van Foreestweg is wat betreft de nieuwe ontsluiting voor fietsers en motorvoertuigen mede op aangeven van de gemeente vormgegeven.

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente aangegeven dat hij achter het perceel Van Foreestweg 12 nog graag gronden van de gemeente zou willen aankopen. Het vrij dicht achter het perceel lopende fietspad zou dan kunnen worden verlegd. Gemeente Den Helder was en is echter bezig om op deze gronden een losloopgebied voor honden te realiseren en wilde daarom (een deel van) deze gronden niet verkopen. Alvorens wordt gestart met de fysieke inrichting van het hondenlosloop gebied, zal vanuit de gemeente daaromtrent nog wel worden gesproken met de heer Van Zwieten en mevrouw Melchers.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.4 Kanoroute

Voorgesteld om de details van de aansluiting op de bestaande kanoroute verder uit te werken om de bestaande overlast van motorboten te minimaliseren. De indieners van de zienswijze willen graag betrokken worden bij deze uitwerking.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de reeds bestaande kanoroute ter hoogte van de Van Foreestweg verandert er in principe niet veel. De bestaande en nieuwe waterpartijen staan in directe verbinding met het huidige open water in de omgeving, waaronder de hoge duiker onder de Van Foreestweg, zodat het water op die manier onderdeel is van de kanoroute en de doorstroming gegarandeerd is. Door initiatiefnemer is te kennen gegeven dat hij ook met

betrekking tot de realisatie van waterhuishoudkundige aspecten, hierover in contact/overleg zal blijven met de heer Van Zwieten en mevrouw Melchers.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Ontsluiting voor het autoverkeer

Het is wenselijk om de mogelijkheden tot ontsluiting voor voertuigen te bekijken, zowel langs het bestaande fietspad richting de Zanddijk als via vakantiepark Ooghduyne.

Reactie gemeente

In het kader van de planvorming zijn de opties voor de ontsluiting van het vakantiepark onderzocht. Een ontsluiting aan de zijde van de Van Foreestweg ligt sowieso voor de hand, maar de ontsluiting via het aangrenzende park Ooghduyne is ook onderzocht. Aangezien er geen overeenstemming is met dit vakantiepark over de exploitatie en beheer van de vakantiewoningen is ook een ontsluiting via dat park als optie niet meer beschikbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.6 Lichthinder

Het is noodzakelijk om specifieke maatregelen te nemen om lichtoverlast vanaf het park inclusief ontsluitingsroutes te beperken. Hierbij moeten de belangen van de bewoners alsook de aanwezige fauna in acht worden genomen.

Reactie gemeente

Op het vakantiepark zullen geen bijzondere lichtbronnen worden gerealiseerd zoals hoge lichtmasten, hoge of felverlichte gebouwen of felle lichtreclames. Er worden uitsluitend recreatiewoningen gerealiseerd en geen andersoortige functies zoals horeca waarvan gebouwen moeten worden aangelicht. Er is geen reden om aan te nemen dat de vakantiewoningen zorgen voor lichthinder.

De ontsluiting voor het autoverkeer wordt gerealiseerd tegenover een onbebouwd perceel dat omgeven is met groen (bomen, struiken). Daar zal dan ook geen hinder door koplampen van auto's kunnen optreden

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.7 Honden uitlaatveld

Indieners van zienswijzen hebben begrepen dat de groenstrook tussen het nieuwe vakantiepark Noorderduyn en het bestaande park Keizerskroon in het nog vast te stellen 'Hondenpoepbeleid' mogelijk wordt ingericht als honden losloopgebied waardoor mogelijk aanpassingen aan de inrichting nodig zijn. De verschillende projecten kunnen kansen bieden om deze integraal te benaderen en mogelijke overlast voor omwonenden te beperken.

Reactie gemeente:

De mogelijke locatie van het honden losloopgebied ligt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan en is ook geen onderdeel van de planvorming van Noorderduyn. In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2024 heeft het college een besluit genomen over de honden uitlaatgebieden in gemeente Den Helder. Eén van deze gebieden is het terrein achter het perceel Van Foreestweg 12. Alvorens wordt gestart met de fysieke inrichting van het hondenlosloop gebied, zal vanuit de gemeente omtrent de inrichting nog worden gesproken met de heer Van Zwieten en mevrouw Melchers.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. J.D. Drenth

5.1 Licht- en geluidhinder door in- en uitrit

De nieuwe inrit is gesitueerd tegenover de Gentlaan 10. Dit geeft hinder in de vorm van licht door inschijnende koplampen en geluid van auto's.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de inschijnende koplampen heeft initiatiefnemer aangegeven dat er zal worden bezien of er aanvullende maatregelen genomen kunnen worden om eventuele overlast te beperken.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

5.2 Geen onderzoek naar alternatieve ontsluiting

Er is geen of onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de in- en uitrit.

Reactie gemeente

De locatie van de in- en uitrit van het park is de uitkomst van het onderzoeken van diverse alternatieven. Naar aanleiding van de zienswijzen is de ontsluiting van het vakantiepark voor

het autoverkeer verplaatst naar een locatie aan de oostzijde, waardoor de bestaande fietsoversteek aan de westzijde behouden blijft voor uitsluitend het fietsverkeer. Zie de beantwoording onder 3.9.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd, de voorgenomen ontsluiting/ in- en uitrit van het vakantiepark voor het autoverkeer is verplaatst van de westzijde van de kavel naar de oostzijde van de kavel. Zie de afbeelding bij de beantwoording onder 3.9 onder a. De huidige oversteek voor het fietsverkeer blijft behouden voor uitsluitend fietsers en voetgangers.

5.3 Uitzicht

Het huidige uitzicht over de agrarische velden en het diepte uitzicht gaat mogelijk verloren.

Reactie gemeente

Het uitzicht vanuit de woning aan de Gentlaan 10 wordt in de huidige situatie in belangrijke mate bepaald door de Van Foreestweg, de aangrenzende bosschages en de bestaande bebouwing in de vorm van kassen en woningen. De agrarische velden zijn maar voor een klein deel zichtbaar, zie onderstaande foto vanaf de Van Foreestweg ter hoogte van Gentlaan 10.



Het uitzicht zal in enige mate wijzigen, waarbij uit zal worden gekeken op een brede watergang en enkele burgerwoningen met groen rondom. De auto-ontsluiting waar eerder sprake van was is naar aanleiding van de zienswijzen verplaatst in oostelijke richting zodat de indieners van de zienswijze niet op een autoverkeersontsluiting zullen uitkijken. Aangezien de agrarische gronden worden bebouwd zullen deze niet meer zichtbaar zijn. De afstand tot de toekomstige recreatiewoningen bedraagt minimaal 85 meter. Gelet op de onderlinge afstand en de beperkte hoogte van de nieuwe woningen (maximaal 8 meter) is er geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van het uitzicht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.4 Veiligheid Van Foreestweg

De wegversmalling wordt gebruikt als voorsorteer vak naar het toekomstige vakantiepark. Hierdoor wordt de wegversmalling verwijderd en wordt er mogelijk harder gereden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd, de voorgenomen ontsluiting/ in- en uitrit van het vakantiepark voor het autoverkeer is verplaatst van de westzijde van de kavel naar de oostzijde van de kavel. Zie de afbeelding bij de beantwoording van punt 3.9 onder a. De huidige oversteek voor het fietsverkeer blijft behouden voor uitsluitend fietsers en voetgangers.



Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd, de voorgenomen ontsluiting/ in- en uitrit van het vakantiepark voor het autoverkeer is verplaatst van de westzijde van de kavel naar de oostzijde van de kavel.

5.5 Aantal verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen dat wordt verwacht bij de vakantiewoningen is te laag ingeschat. Dit zouden er tijdens de vakantieperioden 600 tot 800 kunnen zijn, uit eigen ervaring. Dit grotere aantal doet wat met de luchtkwaliteit.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is de plantoelichting op dit punt aangepast en aangevuld. Zie in dit verband de beantwoording bij punt 3.8.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de plantoelichting op dit punt aangepast en aangevuld.

5.6 Participatie

Er is onvoldoende participatie uitgevoerd. De bewoners van de Gentlaan 10 zijn niet benaderd voor overleg.

Reactie gemeente

Hoewel er participatie heeft plaatsgevonden is Gentiaan 10 niet benaderd. Direct aanwonenden langs de Van Foreestweg zijn voor het grootste deel (en voor zover daartoe bereid) wel bezocht door de ontwikkelaar. Daarbij hebben zij uitleg over het toekomstige plan gekregen en konden zij vragen stellen en hun mening geven. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de bewoners van Gentlaan 10 meerdere malen benaderd voor overleg.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zal de plantoelichting op dit punt worden aangevuld.

5.7 Onderzoek naar trends

Er wordt getwijfeld aan de onderzoeken die zijn uitgevoerd naar de trends. Mogelijk heeft Noorderduyn wel een negatieve invloed op de bezetting van bestaande parken. Een park zonder voorzieningen is meer van hetzelfde. Marktanalyse is uitgevoerd voor en tijdens corona waardoor een vertekend beeld is ontstaan, toen was de vraag naar vakantiewoningen heel hoog.

Reactie gemeente

Uitgangspunt voor de gemeente Den Helder is dat er voor wat betreft de vakantieparken niet 'meer van hetzelfde' zou worden ontwikkeld. Door het graven van veel waterpartijen en met het uitkomende zand een geaccidenteerd duinlandschap te vormen, wordt een vakantiepark gemaakt zoals dat in Julianadorp nog niet bestaat.

Het is inderdaad zo dat de bezettingsgraad tijdens en kort na de coronaperiode van vrijwel alle parken zeer hoog was. Deze trend heeft zich in wat mindere mate voortgezet, maar de recreatiewoningen in Nederland en ook in Julianadorp zijn wel herontdekt. De bezettingsgraden blijven hoger dan voor corona.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zal de plantoelichting op dit punt worden aangevuld.

5.7 Ontsluiting via Ooghduyne

Landal zal conform het principeverzoek (2022) mogelijk de exploitatie van de woningen op zich nemen. Dan is het ook logisch om het verkeer via dat park af te wikkelen.

Reactie gemeente

Hoewel het oorspronkelijk de bedoeling was dat Landal als verhuurorganisatie zou optreden, heeft de overname door Roompot hier verandering in gebracht. Park Ooghduyne is een private partij die losstaat van Landal. Het nieuwe park kan niet via het private terrein van Ooghduyne ontsloten worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

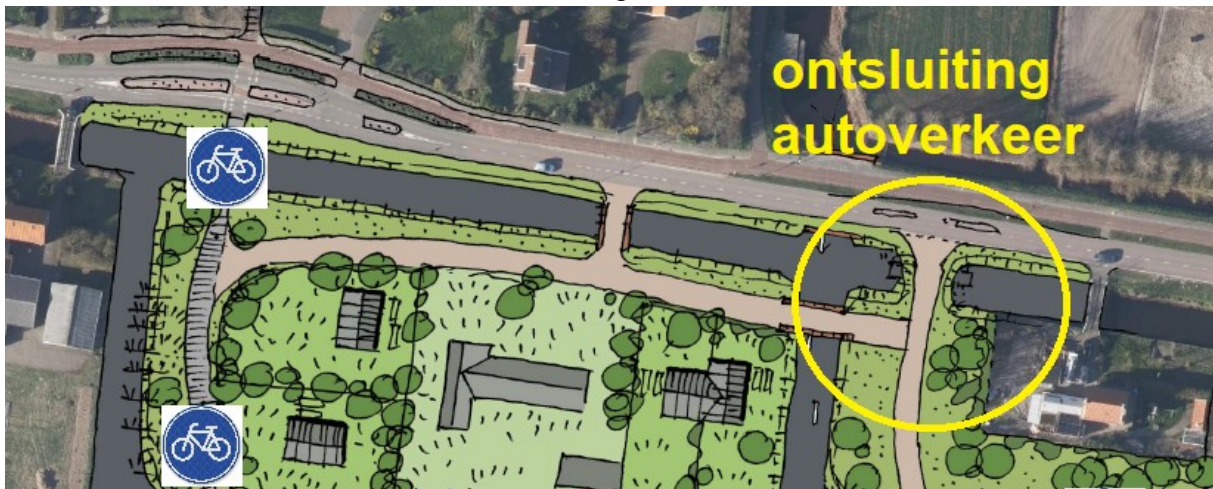
5.8 Alternatieven voor de inrit

Als alternatieven voor de in- en uitrit worden voorgesteld:

- Een verbreding van de huidige inrit bij huisnummer 10c
- Tussen 10c en 12 ter hoogte van de kanoroute
- Gebruik makend van de huidige inrit van Ooghduyne via de Foreestweg en de Callantsogervaart.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ontsluiting voor het autoverkeer verplaatst naar een locatie tussen huisnummers 10c en 12, ter hoogte van de kanoroute. Zie onderstaand.



Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is bestemmingsplan op dit punt aangepast.