

## **Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie</b>	<b>11</b>
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	13
<b>Hoofdstuk 3 Vigerend beleid</b>	<b>22</b>
3.1 Inleiding	22
3.2 Rijksbeleid	22
3.3 Provinciaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>32</b>
4.1 Inleiding	32
4.2 Verkeer en parkeren	32
4.3 Water	34
4.4 Bodem	36
4.5 Ecologie	37
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	38
4.7 Geluid	42
4.8 Luchtkwaliteit	43
4.9 Externe veiligheid	44
4.10 Milieuzoneringen	46
4.11 Spuitzones	46
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	48
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</b>	<b>49</b>

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om op de planlocatie aan de Van Foreestweg 120 nieuwe recreatiewoningen te realiseren. De nieuwe duurzame recreatiewoningen worden gebouwd in een natuurlijke omgeving met een licht geaccidenteerd terrein met inheemse beplanting, circa 3 hectare water en een zeer ruime opzet (10 woningen per hectare). Dit past binnen de gemeentelijke ambities om onderscheidende verblijfsrecreatie toe te voegen met veel oog voor de omgeving en het nabij gelegen duinlandschap.

De recreatiewoningen worden gebouwd op de plek van een agrarisch perceel (bollenteelt) zodat de nieuwe recreatiewoningen logischerwijs niet passen binnen de huidige agrarische bestemming. Voor deze ontwikkeling is om die reden voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bouwplan voor de woningen verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd.

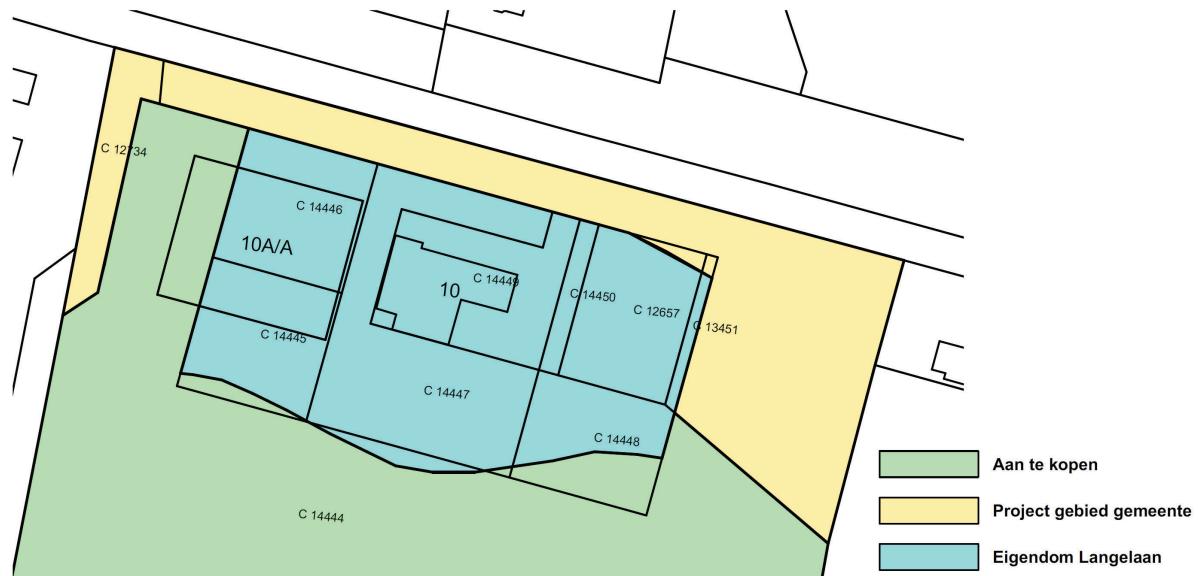
Onderdeel van de planvorming is het verwijderen van de agrarische bebouwing (kassen) aan de Van Foreestweg 10, het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van vier burgerwoningen direct langs de Van Foreestweg, waarmee het bestaande bebouwingslint aan de Van Foreestweg op een logische wijze wordt opgevuld met burgerwoningen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen:

- HDR00-C-14444: het grote agrarische perceel
- HDR00-C-14445, HDR00-C-14446, HDR00-C-14447, HDR00-C-14448, HDR00-C-14449, HDR00-C-14450, HDR00-C-13451, HDR00-C-12657: de zone langs de Van Foreestweg.

Het perceel C-12734 is in eigendom bij de gemeente. Op het naastgelegen perceel 13451 (ook eigendom van de gemeente) wordt een deel van de ontwikkeling voorzien. Dit zal nog (voor een deel) moeten worden verworven door de initiatiefnemers.



Het perceel HDR00-C-12194 betreft de watergang tussen het toekomstige vakantiepark en de Van Foreestweg. Dit perceel is in eigendom bij de gemeente. Momenteel liggen daar twee bruggen waar ten behoeve van de ontsluiting van het vakantiepark een derde brug/dam met duiker moet worden gerealiseerd. Deze bruggen/dammen met duikers met daarop een ontsluiting voor het autoverkeer en fietsverkeer is op grond van de daar geldende bestemmingsplannen (zie 1.3.1 en 1.3.2) mogelijk zodat de grens van het voorliggend bestemmingsplan niet hoeft te worden uitgebreid naar de watergang aan de Van Foreestweg.

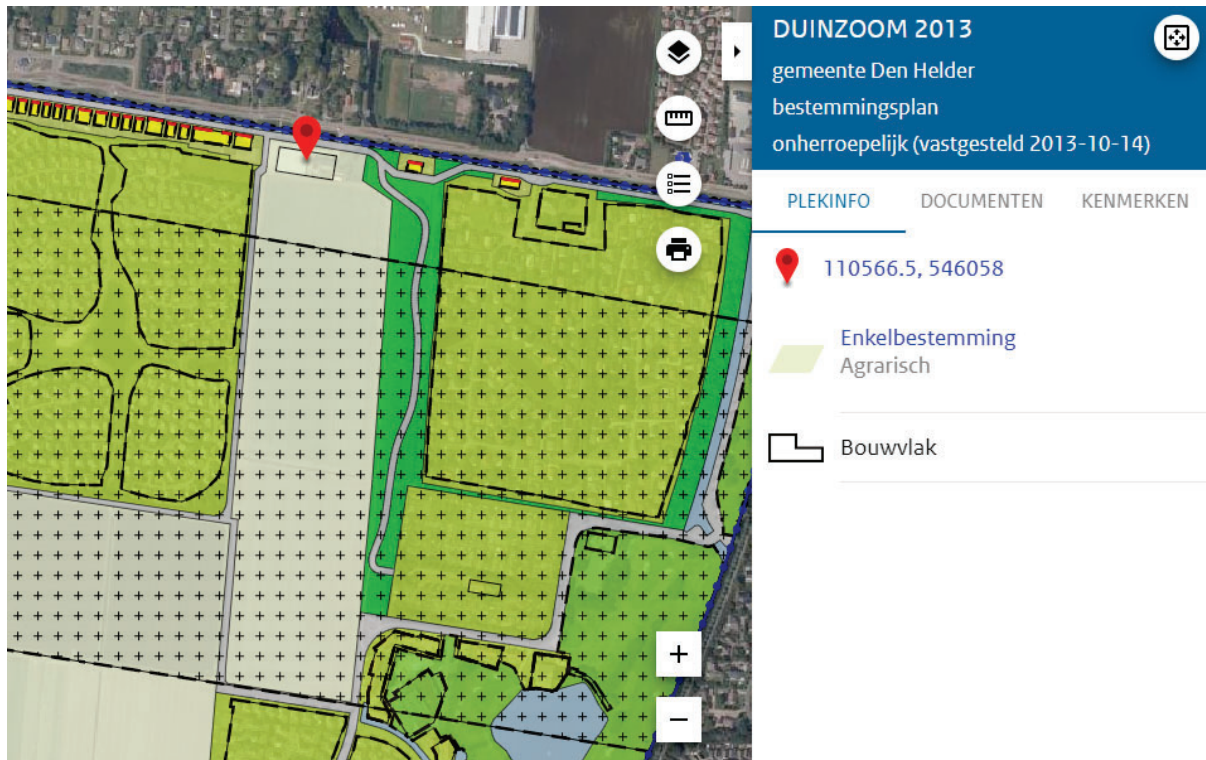
bestemmingsplan Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023



## 1.3 Vigerend planologisch kader

### 1.3.1 Duinzoom 2013

Het bestemmingsplan "Duinzoom 2013" is vastgesteld op 14 oktober 2013. De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn daarin hoofdzakelijk bestemd als "Agrarisch" en voor een deel voorzien van een dubbelbestemming "Waarde - archeologie" alsmede een functie aanduiding "specifieke vorm van waarde - archeologie 1". Aan de Van Foreestweg is daarnaast een klein stuk van het plangebied in het nu geldende bestemmingsplan aangewezen voor 'groen', 'water' en 'verkeer-verblijf'.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding geldend bestemmingsplan ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### Agrarisch - bestemmingsregels

Op grond van de planregels zijn op gronden met de bestemming "Agrarisch" de volgende functies toegestaan:

- a. de uitvoering van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met uitzondering van glastuinbouwbedrijven;
- b. gebouwen ten behoeve van:
  1. het agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitgezonderd gebouwen ten behoeve van de glastuinbouw;
  2. bedrijfswoningen;
- c. bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- d. paden;
- e. schuilhutten;

met de daarbij behorende:

- f. agrarische gronden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bruggen en bewegwijzering, terreinafscheiding etc.

met daaraan ondergeschikt: recreatief medegebruik.

*Toets bouwvoornemen*

Het voornemen gaat uit van de realisatie van burgerwoningen met bijbehorende tuinen aan de Van Foreestweg en de bouw van recreatiewoningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. De bestaande bedrijfswoning blijft als gebouw behouden maar wordt functioneel omgezet naar burgerwoning. Deze functies zijn op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

#### Agrarisch - bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat per terreinmaat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 120 m<sup>2</sup> bedragen. De toegestane goothoogte van de bedrijfswoning is maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 10 meter, de dakhelling moet liggen tussen de 30 en 50 graden.

#### *Toets bouwvoornemen*

De bestaande bedrijfswoning aan de Van Foreestweg 10 blijft behouden maar wordt functioneel omgezet naar burgerwoning. De bestaande afmetingen wijzigen niet en passen gedeeltelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Alleen het oppervlak van de bestaande bedrijfswoning is al groter dan de toegestane 120 m<sup>2</sup>, zie hieronder.



*Afbeelding: oppervlakte bestaande bebouwing*

Bij bedrijfswoningen zijn bijgebouwen toegestaan, tot een gezamenlijk oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 4,5 meter. Als het bijgebouw een trek- of hobbykas betreft dan mag de bouwhoogte 6 meter bedragen. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 83 m<sup>2</sup>, een goothoogte van circa 3m en een bouwhoogte van circa 4,5m en voldoet dus aan de maximale afmetingen van het geldende bestemmingsplan.

#### Verkeer-verblijf

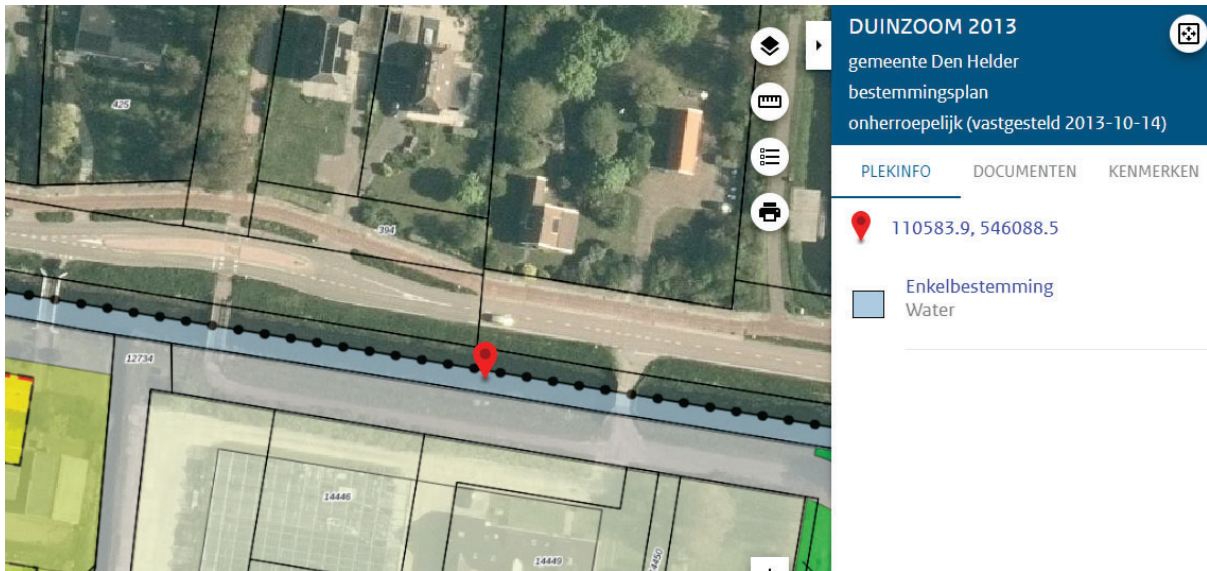
Op gronden met de bestemming 'verkeer-verblijf' zijn de volgende functies toegestaan: wegen, straten, paden, sloten, grachten en bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, categorie 1 evenementen in de vorm van (kofferbak)markten, met daaraan ondergeschikt: nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder bruggen, duikers en tunnels.

#### *Toets voornemen:*

Voor de nieuwe situatie wordt ter plaatse van deze verkeersbestemming voorzien in een verkeersontsluiting, water en groenvoorzieningen. Dit past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

### Water

De zuidelijke helft van de waterloop langs de Van Foreestweg is bestemd als 'water' (artikel 18). Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn daar de volgende functies toegestaan: waterberging, waterhuishouding, waterlopen, met daaraan ondergeschikt recreatie, met de daarbij behorende oever, bermen en beplanting, waterpartijen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, aanleggelegenheden, steigers, dammen en/of duikers.



### *Toets voornemen:*

Het plan gaat uit van het handhaven van deze watergang inclusief de bestaande bruggen voor de ontsluiting van het verkeer. Ten behoeve van de ontsluiting van het vakantiepark wordt een derde brug/dam met duiker aangelegd, deze is op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. De noordelijke helft van de watergang ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011, ook op grond van dat bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van een verkeersontsluiting toegestaan, zie 1.3.2.

### Groen

Op gronden met de bestemming 'Groen' zijn de volgende functies toegestaan: groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals banken, verlichting, bruggen, bewegwijzering, terreinafscheidingen, etc.), nutsvoorzieningen incl. nutsgebouwen, speelvoorzieningen, met de bij de groenvoorzieningen behorende beplanting, paden, sloten, wateren en bermen.

### *Toets voornemen*

Het plan gaat uit van het enigszins verleggen van de bestaande verkeersontsluiting. Doordat de verkeersontsluiting (verkeer-verblijf) gedetailleerd is ingetekend, komt bij het verleggen hiervan een deel in het groen te liggen.

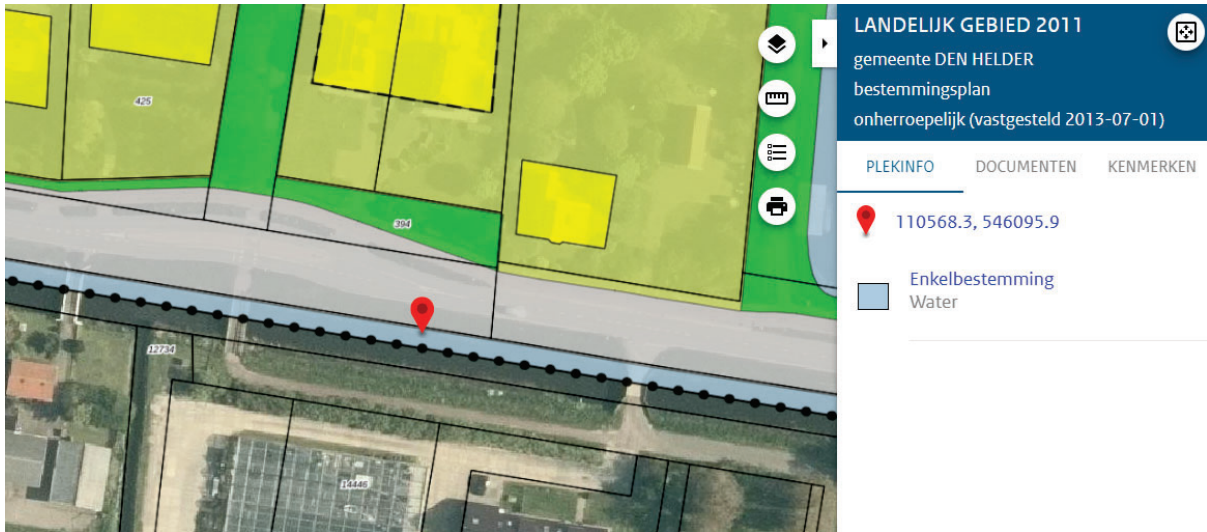
### **1.3.2 Landelijk gebied 2011**

De noordelijke helft van de watergang die het toekomstige vakantiepark scheidt van de Van Foreestweg ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het plan voorziet in de realisatie van een extra verkeersontsluiting over deze watergang. Om die reden is bezien of het plangebied van voorliggend bestemmingsplan moet worden vergroot om de gewenste verkeersontsluiting mogelijk te maken.

De watergang is bestemd als 'Water' (artikel 17). Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, oever, bermen en beplanting, waterpartijen en



aanleggelegenheden toegestaan. Met daaraan ondergeschikt wegen, straten en paden, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Tevens zijn de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers toegestaan.



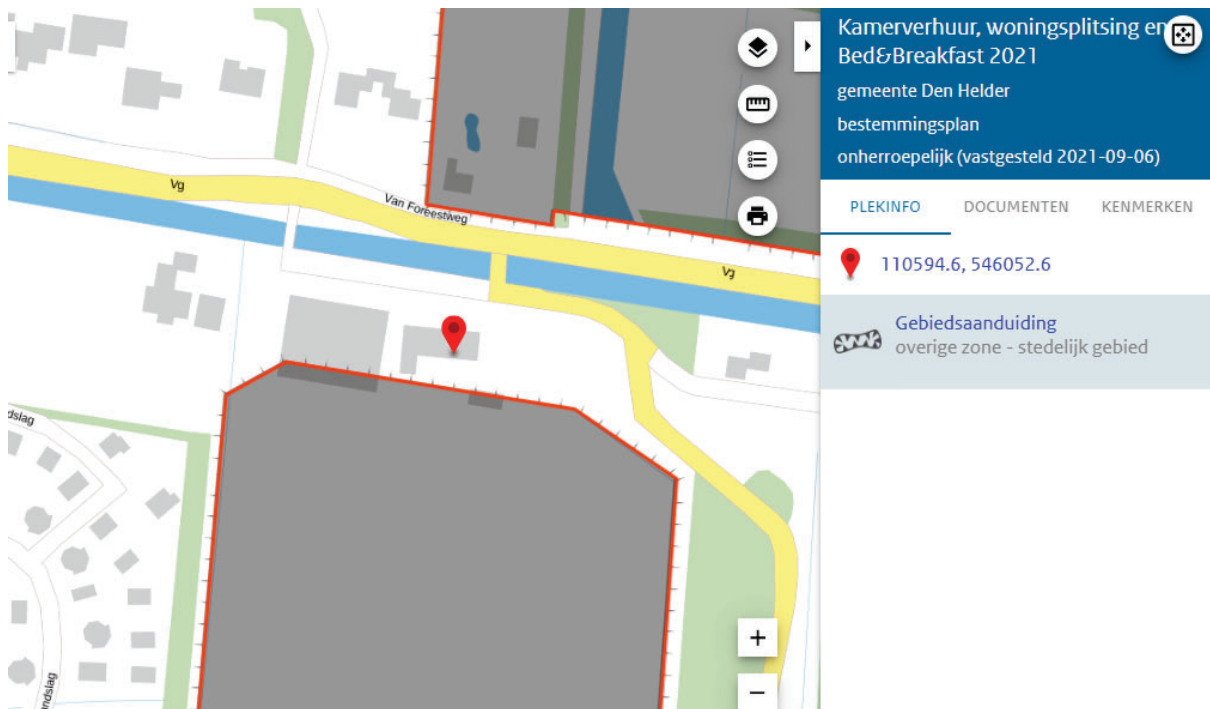
Het plan voor het vakantiepark voorziet in de realisatie van een extra brug/dam met duiker om een verkeerskundige ontsluiting te realiseren. Dit past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'water' zodat op dit punt geen planaanpassing nodig is.

### 1.3.3 Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021

Op 27 september 2021 is het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 vastgesteld. Daarin is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 30 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s). Zie verder in dit kader paragraaf 3.4.2 en 4.2. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels uit het parapluplan parkeren overgenomen.

### 1.3.4 Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021

Op 6 september 2021 is het paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" vastgesteld. De strook waar de burgerwoningen aan de Van Foreestweg zijn voorzien is aangeduid als "overige zone - stedelijk gebied". De beoogde locatie van het vakantiepark valt buiten het stedelijk gebied zoals bedoeld in het bestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021.



*Afbeelding: uitsnede planverbeelding, waarbij de strook langs de Van Foreestweg onderdeel is van de gebiedsaanduiding 'overige zone - stedelijk gebied' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

In de planregels is bepaald dat het splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen niet is toegestaan, met uitzondering van bestaande woningsplitsingen. In de zone "stedelijk gebied" mag woningsplitsing wel onder voorwaarden, maar niet in geval van bedrijfswoningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het splitsen van bestaande woningen, maar in het toevoegen van vier woningen langs de Van Foreestweg en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning, en daarnaast het bouwen van recreatiewoningen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels van dit parapluplan overgenomen voor de woonbestemming.

### 1.3.5 Parapluplan supermarkten (2022)

Het Paraplubestemmingsplan supermarkten is op 21 november 2022 vastgesteld. In dit parapluplan is bepaald dat, voor zover detailhandel is toegestaan, supermarkten hiervan zijn uitgesloten. De bestaande supermarkten inclusief uitbreidingsmogelijkheden die planologisch zijn toegestaan, zijn van dit verbod uitgezonderd. In voorliggend bestemmingsplan is detailhandel al aangemerkt als 'verboden gebruik'. Gelet op de bepaling van het parapluplan supermarkten is hier de supermarkt als vorm van detailhandel aan toegevoegd. Er wordt ook niet uitgegaan van de realisatie van detailhandel of supermarkt, zodat aan het parapluplan kan worden voldaan.

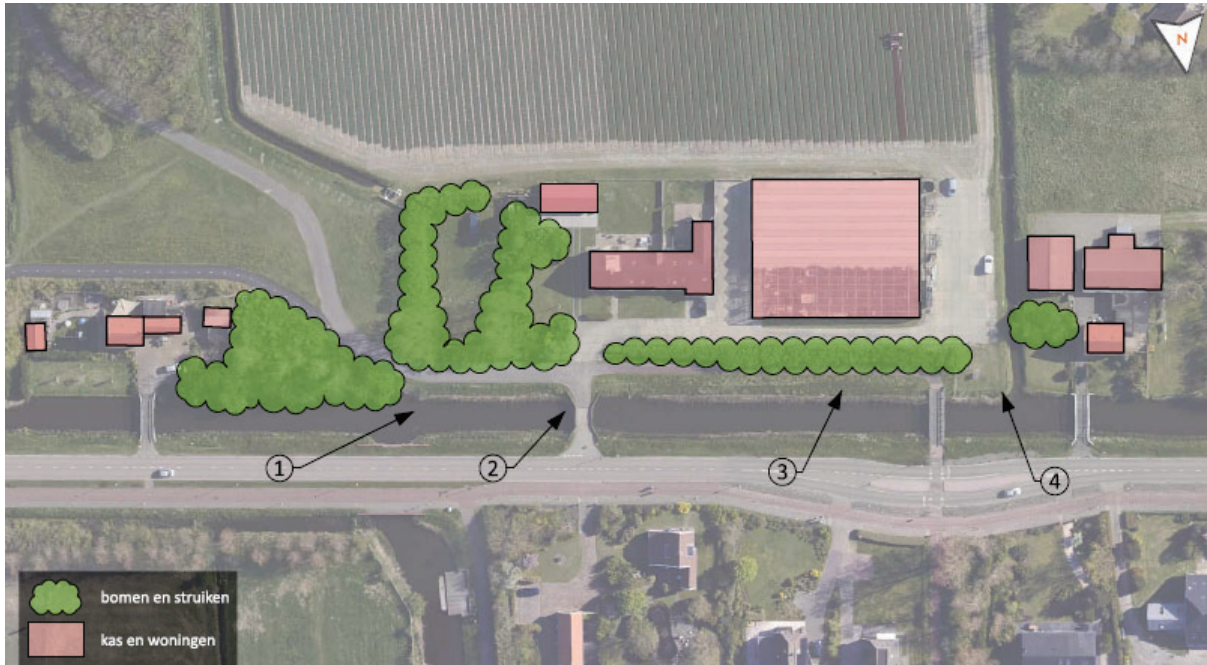
## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

## Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

### 2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is aan de zijde van de Van Foreestweg sprake van agrarische bedrijfsbebouwing (kassen), een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw (schuur) en bedrijfserven. Rondom de kavel zijn bomen, bosschages en ander groen gerealiseerd. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: huidige situatie

Onderstaande foto geeft het beeld weer vanaf de Van Foreestweg (fotopunt 1 van bovenstaande afbeelding).



Afbeelding: bestaande situatie gezien vanaf de Van Foreestweg (bron: ecologisch onderzoek Blom Ecologie)

Op het bedrijfsperceel aan de Van Foreestweg 10 zijn bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen, een bedrijfswoning en bedrijfserven gerealiseerd, zie onderstaande foto.



*Afbeelding: bestaande kassen (bron: ecologisch onderzoek Blom Ecologie)*



*Afbeelding: de huidige bebouwing aan de Van Foreestweg 10 (foto: cultuurhistorisch onderzoek Natajsa Hogen erfgoedadvies)*

Achter de bedrijfsbebouwing aan de Van Foreestweg is er sprake van akkerland. Zie onderstaande foto.



*Afbeelding: bestaande onbebouwde agrarische perceel (bron: ecologisch onderzoek Blom Ecologie)*



*Afbeelding: luchtfoto met huidige situatie (bron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl))*

## **2.2 Nieuwe situatie**

Voor de nieuwe situatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld, zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan en plantoelichting 13.07.2023. Daarin is aan de hand van een analyse van het landschappelijk raamwerk, de historie van het landschap, de ontwikkeling van Julianadorp en een analyse van de locatie een ruimtelijk concept voor het vakantiepark opgesteld. Daarbij is een verkaveling, landschapsontwerp, beeldkwaliteitseisen voor de recreatiewoningen en een inrichtingsvoorstel voor het maaiveld en de beplanting opgenomen.

### 2.2.1 Zone langs de Van Foreestweg - burgerwoningen

In de zone langs de Van Foreestweg wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing (kassen) gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet in een burgerwoning. Aan de zijde van de Van Foreestweg zijn in de nieuwe situatie 5 burgerwoningen, waarvan één bestaand gebouw (de huidige bedrijfswoning met bijbehorende schuur) en 4 nieuw gebouwde woningen. Zie onderstaande uitsnede van het schetsontwerp (d.d. 6 maart 2024).



Afbeelding: schetsontwerp (maart 2024) nieuwe situatie, gedeelte woningen langs de Van Foreestweg

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe burgerwoningen is het clusteren van deze woningen op een eiland aan de Van Foreestweg. Daarbij wordt aangesloten op de lintbebouwing aan de Van Foreestweg. Voor de woningen wordt een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter aangehouden.

Belangrijk uitgangspunt is dat de doorzichten vanaf de Van Foreestweg naar het achterliggende landschap waar mogelijk worden versterkt. In de huidige situatie zijn doorzichten door aanwezige bebouwing en beplanting vrijwel volledig geblokkeerd. Met het verwijderen van bosschages en de bestaande kassen en het realiseren van doorlopende waterpartijen worden langs de flanken nieuwe doorzichten gecreëerd.

Aan de zijde van de Van Foreestweg wordt de entree voor het (auto)verkeer gerealiseerd. Op eigen terrein is een afsplitsing naar de burgerwoningen langs de Van Foreestweg. Verderop splitst de weg in een route naar de vakantiewoningen en de bestaande route richting de volkstuinten.

### 2.2.2 Recreatiewoningen

#### Programma

Voor Noorderduyn wordt uitgegaan van een niet-verkaveld vakantiepark met een lage dichtheid van circa 10 recreatiewoningen per hectare, waarbij de landschappelijke inrichting en landscaping voldoende ruimte krijgt. Met de beschikbare 12 hectare komt dat uit op een bouwprogramma van maximaal 120 eenheden. Die eenheden zijn gedifferentieerd in verschillende typen, aansluitend bij de veeleisende markt die om steeds meer luxe, duurzaamheid en bijzondere uitstraling/sfeer vraagt. Zo onderscheiden we diverse vormen en typologie, passend in de verschillende sferen in het te creëren landschap. Met de lage dichtheid blijft voldoende ruimte over om de gewenste landschappelijke kwaliteit te ontwikkelen. De

recreatiewoningen krijgen geen privétuin, wel een terras. Het vakantiepark wordt een zogenaamd 'niet-verkaveld' vakantiepark, één en ander conform de eisen van de provincie Noord-Holland.

Op het park worden uitsluitend recreatiewoningen, groepsaccommodaties en een centrale receptie/kantoor gerealiseerd en geen andere parkvoorzieningen zoals een zwembad, winkel of horeca. Op het park worden voor wat betreft voorzieningen alleen speelvoorzieningen gerealiseerd.

Het plan Noorderduyn zal bestaan uit maximaal 120 recreatiewoningen met maximaal 764 bedden, in de volgende globale verdeling:

40	4-persoonswoningen
60	6-persoonswoningen
7	8-persoonswoningen
8	12-persoons
3	16-persoons groepsaccommodaties
2	22-persoons groepsaccommodaties

**120 eenheden totaal, 764 bedden.**

Er worden maximaal 13 groepsaccommodaties (verblijf voor 12 personen of meer) gerealiseerd die plek moet bieden voor groepen van 12-22 personen. Omdat groepsaccommodaties mogelijk voor (geluid)overlast kunnen zorgen, zijn deze gepositioneerd aan de oostzijde van het gebied, waar er geen sprake is van nabijgelegen bestaande (recreatie)woningen op andere vakantieparken. De groepsaccommodaties worden gebouwd aan het water, aan de oostzijde van het water is een brede groenstrook en volkstuinen. De afstand tot de meest nabij gelegen recreatiewoningen aan de oostzijde (Keizerskroon) bedraagt minimaal 100 meter. Zie onderstaande afbeelding.



*Afbeelding: locatie groepsaccommodaties (schetsplan 21 augustus 2023)*

#### Terreininrichting

In het plan worden grote waterpartijen gegraven van in totaal circa 3 hectare. De vorm van de Atlantikwall, die tot de vijftiger jaren over het terrein liep, wordt daarbij geïntegreerd. De waterpartijen staan in directe verbinding met bestaand water in de omgeving (waaronder de hoge duiker onder de Van Foreestweg) zodat het water onderdeel kan zijn van de kanoroute en de doorstroming gegarandeerd is.

Met de vrijkomende grond wordt een licht geaccidenteerd duinlandschap aangelegd. Hier worden de recreatiewoningen als het ware in 'gestrooid'. De recreatiewoningen zijn daarmee 'te gast' in het landschap. Stedenbouwkundig wel in één duidelijke oriëntatie, voor een rustig en helder beeld. Het reliëf zorgt als vanzelf voor beschutting, privacy en de mogelijkheid om geparkeerde auto's met behulp van grondkeringen en beplantingen grotendeels aan het zicht te onttrekken.

De ruimte om de woningen wordt natuurlijk ingericht met inheemse beplanting. Door het terrein slingeren diverse halfverharde paden. De paden dienen zowel als wandelroute en als ontsluiting voor het



bestemmingsverkeer. De gebruikers van de recreatiewoningen parkeren bij de recreatiewoning zelf. De wandelroutes zijn vrij toegankelijk. Er zal een goede oost-west verbinding (langzaam verkeer) naar het zogenoemde Knuppelpad worden gerealiseerd, een korte verbinding naar de strandopgang bij Strandslag Julianadorp. Er zijn meerdere routes gepland die voor verbindingen tussen de omliggende gebieden kunnen zorgen. Ook een fiets/wandelroute naar de Van Foreestweg is in het landschapsontwerp opgenomen. De routes zullen nog thematisch uitgewerkt worden. Langs de wandelroutes zijn op logische en veilige plekken kinderspeelplaatsen ingepast.

In het plan is de mogelijkheid voor de bouw van één uitkijktoren opgenomen met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

#### Hoofdgebouwen

Voor de recreatiewoningen wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Op een deel van de woningen is over een deel van het oppervlak van de woning een grotere bouwhoogte toegegaan tot maximaal 7 meter. Daarbij is de volgende onderverdeling aangehouden:

- bij maximaal 40% van de woningen: bouwhoogte 4,50 meter, op maximaal 65% van het oppervlakte is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan;
- bij maximaal 20% van de woningen: bouwhoogte 4,50 meter, op maximaal 50% van het oppervlakte is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan;
- bij maximaal 20% van de woningen: bouwhoogte 4,50 meter, op maximaal 35% van het oppervlakte is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan;
- voor de resterende 20% van de recreatiewoningen geldt een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

Voor de groepsaccommodaties geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De recreatiewoningen mogen maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning zijn, exclusief een inpandige berging en exclusief een aangebouwde berging van 8 m<sup>2</sup> en exclusief een aangebouwde sauna. Deze sauna mag bij maximaal 25 woningen worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van 3,50 meter.

Groepsaccommodaties mogen maximaal 120 m<sup>2</sup> groot zijn, exclusief inpandige berging en exclusief aangebouwde berging van 12 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Voor maximaal 2 groepsaccommodaties geldt een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> exclusief inpandige berging en exclusief aangebouwde berging van 18 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter.

#### Bijgebouwen

Voor recreatiewoningen is bepaald om geen vrijstaande bijgebouwen toe te staan en enkel aangebouwde bijgebouwen toe te staan. Deze mogen een oppervlakte hebben van maximaal 8 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt aangesloten op de omliggende recreatieparken. Daarnaast zijn luifels en overkappingen toegestaan tot een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> per woning en een bouwhoogte van maximaal 4,50 meter. Voor de groepsaccommodaties gelden dezelfde afmetingen.

#### Centrale voorzieningen

Centrale voorzieningen zoals een receptie/kantoor, nutsvoorzieningen, opslagruimten en andere bijgebouwen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Op maximaal 65% van het oppervlakte is een bouwhoogte toegestaan tot maximaal 7 meter.

#### Architectuur

In architectuur wordt voor alle typen een natuurlijke uitstraling en materialisatie gekozen, passend bij het duinkarakter. Landschap, stedenbouw en architectuur vormen een gemeenschappelijk concept, te vertalen naar de 'branding' van het gebied. Een sterke identiteit en kwaliteit die onderscheidend moet zijn in de markt. In het architectonische beeld wordt gestreefd naar eenheid in verscheidenheid na, de verschillende typen kennen een duidelijke signatuur en uitstraling. Hiermee wordt gebouwd aan een unieke identiteit, speciaal voor deze plek.

Er is voor het plan nog een beeldkwaliteitplan opgesteld op basis waarvan de vormgeving, uitstraling en materialisering van de woningen verder wordt uitgewerkt. Uitgangspunt zal zijn dat de woningen goed zullen worden ingepast in de landschappelijke setting van het park. Uitgangspunt zal sober en

eenvoudig zijn, met een belangrijke nadruk op duurzaamheid. Dat laatste komt tot uiting in het zo mogelijk circulair bouwen van 0-op-de-meter woningen, gasloos en de installatie van zonnepanelen.

#### Duurzaamheid

Zowel in de terreininrichting als in de architectuur wordt natuurinclusieve ontwikkeling voorgestaan. De terreininrichting is zo niet alleen een leuk decor voor de recreatiewoningen maar vooral gericht op het verhogen van de biodiversiteit wat, gezien het intensief grondgebruik door de huidige bollenteelt, betrekkelijk eenvoudig lijkt maar om een zorgvuldige benadering vraagt. Voor de recreatiewoningen zelf wordt ook uitgegaan van natuurinclusief bouwen.

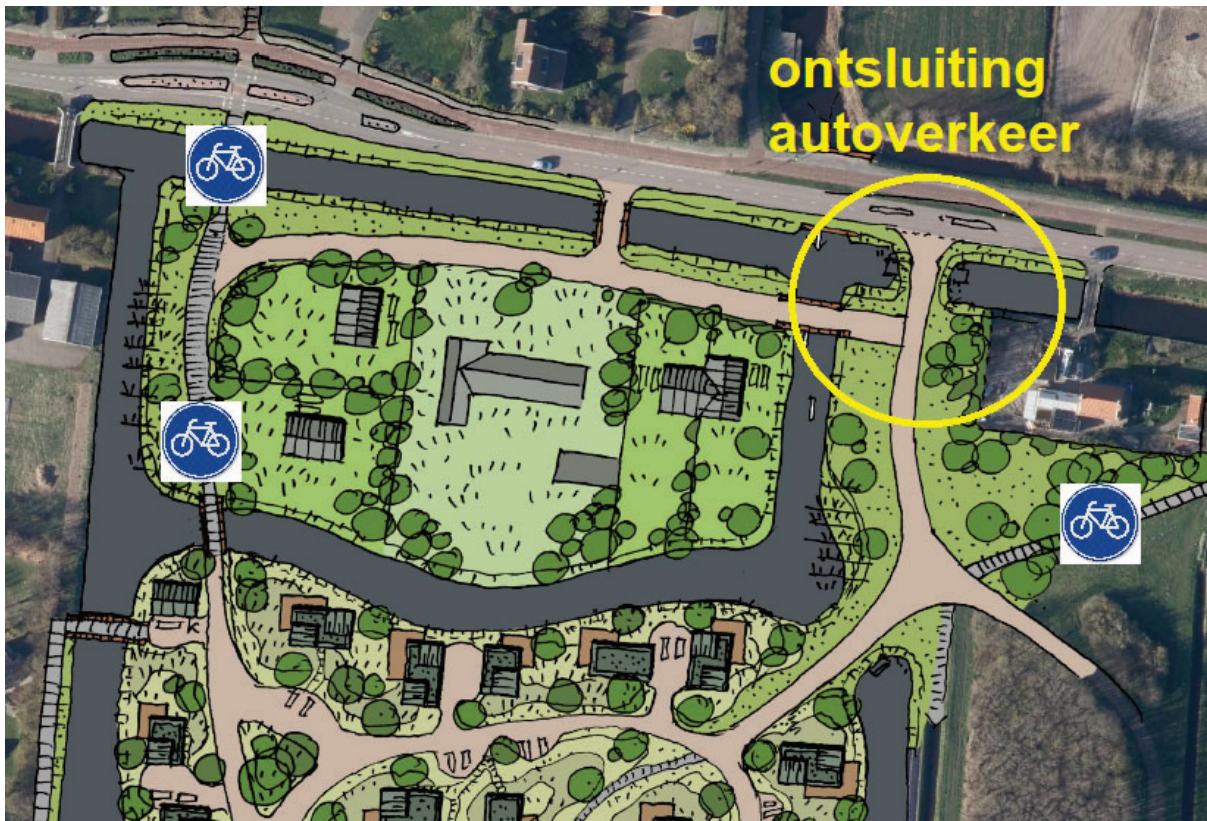
De ecologische ontwikkeling is immers integraal onderdeel van het plan. Zo zijn er overgangen tussen nat en droog, zon en schaduw en voedselrijk en voedselarm, windrijk en luw, door gericht met de vrijkomende grond om te gaan en niet alles zomaar op een hoop te schuiven. Er worden verschillende overgang milieus gecreëerd door te spelen met reliëf en microklimaatverschillen. De aanplant met inheems plantgoed geeft een goede basis voor een verdere spontane natuurontwikkeling. In de architectuur wordt gewerkt met duurzame en natuurlijke materialen, aangevuld met bouwkundige elementen die kunnen bijdragen aan een hogere biodiversiteit (nestkasten etc). Uiteraard is het plan klimaatbestendig; al het hemelwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar open water en de ruimhartige toepassing van groen voorkomt hittestress.

De kenmerkende strook door de wind gevormde bomen ('divi-divibomen') aan de oostzijde worden als landschappelijk element omarmd. Er wordt circa 3 hectare water gegraven, natuurvriendelijke oevers en plasdras 'groene stranden' aangelegd waar brakke vegetatie zich kan ontwikkelen en de nodige duintoppen en verhogingen gevormd. In een gedetailleerd plan voor het grondverzet wordt zo vorm gegeven aan het principe van de natuurinclusieve ontwikkeling. Aanvullend op de terreinmodellering wordt gericht beplanting aangebracht. Deze inrichting met inheems plantmateriaal vormt de basis voor een verdere spontane natuurontwikkeling en een daarop afgestemd terreinbeheer.

### **2.2.3 Verkeer en parkeren**

#### Ontsluiting van het park

Het vakantiepark Noorderduyn krijgt voor de auto een noordelijke ontsluiting aan de Van Foreestweg. In de oorspronkelijke plannen was deze gepland ter plaatse van de bestaande fietsoversteek (aan de westzijde). Naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is de ontsluiting van het vakantiepark vóór het autoverkeer verplaatst naar de oostzijde van het vakantiepark. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe locatie aangeduid (inrichtingstekening 6 maart 2024):



Met de auto ontsluiting op de aangegeven locatie ontstaat een logische ontsluiting van het vakantiepark. Daar kunnen ook de nieuwe burgerwoningen aan de Van Foreestweg alsook de ontsluiting naar de volkstuinen op worden aangesloten. De bestaande bruggen kunnen met deze oplossing behouden blijven. Voor de nieuwe ontsluiting wordt een nieuwe brug/dam met duiker gerealiseerd.

De bestaande fietsoversteek over de Van Foreestweg aan de westzijde van het park blijft behouden, door het realiseren van de auto ontsluiting aan de oostzijde wordt het autoverkeer en fietsverkeer ter plaatse niet gemengd.

In Noorderduyn zullen geen winkels, restaurants of vergelijkbare voorzieningen komen. Op het park is alleen sprake van bestemmingsverkeer (personenauto's) en eventueel bedrijfswagens voor onderhoud van de woningen of terreininrichting.

#### Verkeersruimte op het park

Op het park zullen de paden die leiden naar de woningen kleinschalig als erf worden ingericht. Er zal een maximum snelheid van 15 km/uur gelden. Voetgangers, fietsers en wandelaars gebruiken dezelfde ruimte. Gedacht wordt aan een middenstrook van circa 3,5 meter breed in afgestrooid asfalt of puinverharding met versterkte berm of 'rammelstrook' zoals in het duingebied te vinden zijn. Het park zal een heel open en transparante inrichting krijgen doordat er geen eigen terrein rond de recreatiewoningen wordt uitgegeven. Er zullen daardoor geen onoverzichtelijke plekken ontstaan. Deze inrichting van de gemeenschappelijke ruimte zal ervoor zorgen dat auto's als vanzelf rustig rijden.

Elke recreatiewoning is per auto bereikbaar via verharde of halfverharde paden, dus de toegankelijkheid met rolstoelen is goed mogelijk. Enkele recreatiewoningen worden speciaal ingericht voor mensen met een beperking. Waar mogelijk wordt het parkeren opgelost in kleine clusters, per 3 woningen, en door de geaccidenteerde landschap grotendeels aan het oog onttrokken. Hierdoor verstoort de geparkeerde auto het beeld van het open park niet. Deze opstelplekken gaan op in het nieuwe duinlandschap door het aanbrengen van natuurlijk ogende damwandjes waartegen het landschap glooiend wordt aangelegd.

Een vergelijkbare oplossing wordt gerealiseerd bij de groepsaccommodaties, waar gezien de aard van de gebruikers, ook achter elkaar geparkeerd kan worden, wat tot minder ruimtebeslag leidt. Extra parkeren voor incidenteel bezoek is mogelijk op de opritten naar de recreatiewoningen. De door de gemeente voorgestelde norm van 0,3 parkeerplaats per bed zal daardoor ruim worden gehaald. Een

uitvergroting van een deel van het park laat dat zien in onderstaande figuur.



Afbeelding: uitsnede schetsverkeveling (d.d. 6 maart 2024)

#### Routes voor het langzame verkeer

Op het vakantiepark worden diverse routes voor het langzame verkeer gerealiseerd. Daarmee worden bestaande routes aan elkaar gekoppeld.

Op het terrein worden meerdere nieuwe voet- en fietsbruggen en doorvaarbare duikers gebouwd. Het terrein is vrij toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Kris-kras door het plan lopen feitelijk nog wat meer routes die zorgen voor een behoorlijke dooradering van het plan zelf en daar profiteren de extra verbindingen oost-west van fietsoversteek van de woonwijk Julianadorp aan Zee naar het Volkstuinenpad. Op onderstaande afbeelding zijn nieuwe verbindingen met groene lijnen aangeduid.



Afbeelding: routes voor het langzame verkeer over het terrein, in de nieuw situatie

#### Parkeren

Voor recreatiewoningen wordt in de Nota parkeernormen (zie 3.4.2 Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021) uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning. Voor de burgerwoningen langs de Van Foreestweg wordt uitgegaan van 1,6 tot 2 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de inhoudsmaat. Voor woningen tot 350 m<sup>3</sup> geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning, voor woningen tot 450 m<sup>3</sup> is dit 1,9 en voor woningen groter dan 450 m<sup>3</sup> is dit 2,0 parkeerplaats per woning. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

## **Hoofdstuk 3 Vigerend beleid**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Nationale omgevingsvisie (2020)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland gepresenteerd. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het voorzien in nieuwe woningen binnen het bestaande stedelijke gebied.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Met het bouwen van 120 recreatiewoningen worden geen Rijksbelangen geraakt.

#### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.



### 3.2.3 Ladder van duurzame ontwikkeling

#### Algemeen

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen, zoals recreatiewoningen.

#### Algemene trends recreatiewoningen

In het kader van het principeverzoek (zie Bijlage 12 Principe verzoek 08.03.2022) is onderzoek gedaan naar het aanbod en de vraag naar recreatiewoningen in dit deel van Noord-Holland. In onderstaande tekst is deze analyse samengevat.

In de marktbenadering is gebruik gemaakt van de onderzoeken van Ontwikkelbedrijf Noord Holland Noord, aansluitend op de gebruikersprofielen, leefstijlen en gesignaleerde groeipotenties. In diverse nota's en beleidsstukken wordt de groeiende recreatieve markt benoemd en uiteengezet. Meer van hetzelfde moet worden voorkomen. In de NHN studie naar de stand van zaken in de verblijfsrecreatie in Noord Holland Noord wordt aangegeven dat er momenteel een overaanbod in plancapaciteit is, echter veel van de zachte en nog niet ontwikkelde plannen borduren voort op het bestaande, waar juist vernieuwing en innovatie op zijn plek is. Dat is ook waar de toenemende behoefte aan enerzijds luxe en comfort en anderzijds beleving om verlegen zit. Met andere woorden; er is vraag naar zich onderscheidende en unieke projecten met een duidelijke meerwaarde voor het totaalproduct van de Noordkust. Kwaliteit gaat derhalve boven kwantiteit.

In het jaaroverzicht van de NVM 2019 (laatst bekende informatie) zet deze trend zich versterkt voort. Het bestaande aanbod is schaars en veel wordt er niet bij gebouwd, met een sterk prijsopdrijvend effect. Ofwel, Texel zit vol en Zeeland is te duur. De belangstelling voor de Kop als goed alternatief groeit, met

een duidelijke toename in transacties. De recreatiewoning komt als investeringsobject steeds vaker in beeld. Afhankelijk van specifieke regionale marktomstandigheden zien we dat met name het segment tussen de € 250.000 - € 500.000 interessant is. De verwachting is dat, met het uitblijven van passend aanbod en beperkte ontwikkelmogelijkheden, de verhoudingen nog schever komen te liggen. 'Meer van hetzelfde' dient voorkomen te worden; een kwalitatief hoogstaand park kan ook positieve invloed hebben op 'zorgenkindjes'. Die zullen namelijk moeten verbeteren om blijvend te kunnen concurreren.

#### Planspecifiek

Markttrends laten zien dat recreanten om meer ruimte en luxe vragen, zowel in de (recreatie)woning als in de directe omgevingskwaliteit. Daarbij speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. Binnen de bestaande parken is dat een lastige opgave, zeker wanneer tevens een substantiële uitbreiding in aantallen wordt nagestreefd, om de kwaliteit (en exploitatie) van algemene voorzieningen op peil te houden.

Er zijn geen grote ingrepen of aansluitingen aan de openbare weginfrastructuur benodigd. De bereikbaarheid van het park is, net als in de huidige situatie, prima via het reguliere wegennet. Ook via het reguliere OV is het park bereikbaar. Het dichtstbijzijnde treinstation is Den Helder Zuid. Vervolgens via buslijn 30 of 32 naar Julianadorp, halte Middelzand.

Noorderduyn voldoet in het kader van de SER-ladder aan de volgende aspecten:

- Kan het project binnenstedelijk worden gerealiseerd? Het initiatief betreft een nieuwe ontwikkeling van natuurinclusieve verblijfsrecreatie die – logischerwijs- niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling ligt tegen bestaand stedelijk gebied, deels in het bestaande stedelijke gebied en niet 'los' in het open landschap. Daarbij is ook sprake van het beter benutten van reeds aanwezig voorzieningen zoals de golfbaan, (buurt)winkels, horeca & eetgelegenheden en routenetwerken in de ruime regio.
- Is er (regionale) behoefte aan de ontwikkeling? Het initiatief draagt bij aan de regionale behoefte aan ontwikkeling van verblijfsrecreatie, mede in het licht van een betere spreiding van toerisme naar buiten de MRA, en een regionale afstemming (zie onderzoek en doelstellingen R&T ontwikkelbedrijf NHN) aansluitend bij de destiniatiemarketing die voor de het toerisme in Holland boven Amsterdam is bepaald. In een nadere verfijning wordt het programma afgestemd op de ontwikkelingen in de markt en het reeds aanwezige aanbod van de omliggende recreatieparken. De bezettingsgraad van vakantieparken is tijdens en kort na de coronaperiode van vrijwel alle parken zeer hoog geweest. 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.
- Heeft de ontwikkeling -negatieve- invloed op bestaande voorzieningen? Het plan heeft geen negatieve invloed op leegstand van bestaande parken; het aantal toeristen is groeiende. Daarnaast is de algemene veronderstelling in de regionale studies (zoals 'Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, december 2017, ZKA Leisure Consultants') dat een kwalitatieve verbetering van het aanbod juist een positief effect zal hebben op de sanering en vernieuwing aan de onderkant van de markt, daar waar sprake is van verpaupering en leegstand in de oude chaletparken.
- Is er sprake van goede ruimtelijke ordening? De bestaande leegstand in de oudere verpauperende parken is er door gebrek aan kwaliteit (de huidige en toekomstige toerist en recreant vraagt om meer luxe, comfort én duurzaamheid) en niet door overaanbod in de lokale markt. Verpaupering ontstaat met name in de particuliere verkavelde parken, zonder een professionele verhuurorganisatie en met een gebrek aan investeringen in zowel de individuele woningen als in het collectieve gebied en de algemene voorzieningen, de bekende negatieve spiraal. Noorderduyn zal deze problematiek niet oplossen maar ook niet verergeren. Het initiatief Noorderduyn is niet-verkaveld vakantiepark en biedt een kwalitatieve aanvulling aan de bovenkant van de markt. Er zal geen extra leegstand in deze oudere parken ontstaan, deze bedienen immers een wezenlijk andere doelgroep. Vanuit deze constatering zal de ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare situatie uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening.
- Is er sprake van een duurzame economische ontwikkeling? De ontwikkeling is gericht op een duurzame kwalitatieve impuls. Evident daarbij is dat de verblijfsrecreatie in (verplichte) verhuur komt van een verhuurorganisatie en permanente bewoning of beperkte verhuur uitgesloten is. Alleen bij een verhuurverplichting (bij voorbeeld minimaal 70% van de tijd) is er sprake van een duidelijke toegevoegde



waarde aan de economische ontwikkeling van de regio (in termen van uitgaven dagbestedingen en (in)directe werkgelegenheid). In geval van afname door grote beleggingspartijen ipv particulier bezit gaat de verhuurbaarheid (en spin-off) zelfs verder omhoog aangezien het deel eigengebruik weg valt.

- Wat is het verzorgingsgebied? Het verzorgingsgebied is qua doelgroepen vrij groot: regionaal/nationaal/internationaal (binnenlandse toerist, veelal reizend in tweetallen, voor korte vakanties en Duitse kusttoerist). In termen van toeristisch product valt het initiatief binnen de betrekkelijk kleine deelregio Noordkust, de smalle strook van (bollen)polderland achter de zanddijken tussen Sint Maartenszee en Huisduinen.

#### Regionale afstemming

Het voornemen om maximaal 120 recreatiewoningen te bouwen aan de Van Foreestweg is op 22 maart 2022 en 11 oktober 2022 besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) van de provincie Noord-Holland. Het plan is daarin akkoord bevonden. De ARO heeft daarbij aangegeven het definitieve plan ter kennisname graag te willen ontvangen.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie NH2050**

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt. Eén van de doelstellingen is om (stedelijke) functies zoveel mogelijk te concentreren bij knooppunten en bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van recreatie is in de Omgevingsvisie aangegeven dat het noordelijk deel van Noord-Holland door de relatieve rust er mogelijkheden liggen voor recreatie en toerisme. Verblijfsrecreatie kan overigens in bepaalde kustlocaties ook de leefbaarheid bevorderen, doordat de voorzieningen in verblijfsrecreatieparken ook van betekenis kunnen zijn voor de bewoners in de omgeving. Het realiseren van 120 recreatiewoningen aan de Van Foreestweg aansluitend op reeds bestaande recreatieparken past in dit kader.

#### **3.3.2 Omgevingsverordening NH2020**

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door de provincie Noord-Holland. Op 21 juni 2022 is het "Wijzigingsbesluit wijziging werkingsgebieden OV NH ronde 1 2022" vastgesteld. De begrenzing van de gebieden ter hoogte van het plangebied is niet aangepast.

Het plangebied, exclusief de strook direct langs de Van Foreestweg, is onderdeel van de werkingsgebieden "Agrarische bedrijven", "Landelijk gebied Noord-Holland Noord", "Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura2000". Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).



Voor het landelijke gebied gelden beperkingen aan de bouw van nieuwe burgerwoningen. De geprojecteerde burgerwoningen langs de Van Foreestweg liggen buiten het "landelijke gebied" en zijn op grond van de provinciale omgevingsverordening toegestaan.

In hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Voor verblijfsrecreatie zijn deze als volgt (artikel 6.16):

**Artikel 6.16 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.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van maximaal 120 recreatiewoningen. Dit is op grond van de omgevingsverordening alleen toegestaan als het past "binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie". Het plan is besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) van de provincie Noord-Holland op 22 maart 2022 en 11 oktober 2022. Het plan is daarin akkoord bevonden.

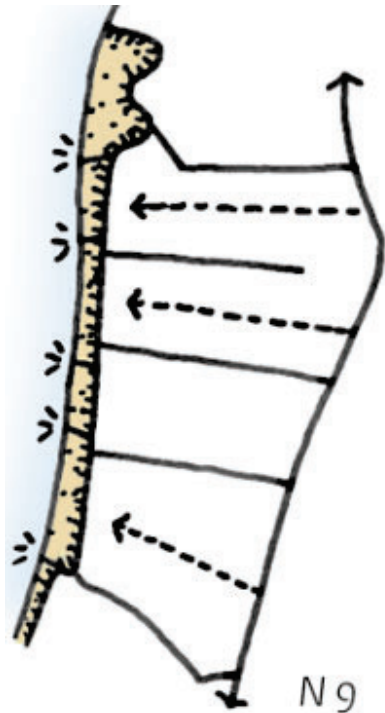
**3.3.3 Leidraad landschap en cultuurhistorie**

Het ensemble Anna Paulownapolder grenst zowel aan de Noordzee als aan de Waddenzee. De landschappelijke opbouw lijkt op die van het ensemble Zijpe- en Hazepolder. Polder het Koegras, de Anna Paulownapolder, de Wieringerwaard en de Waardpolder behoren tot het aandijkingenlandschap en zijn vooral in gebruik voor bollenteelt en als akkerland.

Het plangebied aan de Van Foreestweg is onderdeel van het "aandijkingenlandschap" en omgeven door "recreatieparken". De kernwaarden van het ensemble bestaan uit de landschappelijke karakteristiek, de openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. Bij de kernwaarden is aangegeven dat het toerisme langs de Noordzeekust de afgelopen decennia flink is gegroeid. Vooral rond Julianadorp zijn meerdere verblijfsparken gebouwd. De recreatiesector staat voor de opgave de kwaliteit van een deel van de parken te verbeteren.

Bij de ambities en ontwikkelprincipes is aangegeven dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. Voor nieuwe ontwikkelingen is zicht over het open aandijkenlandschap naar de duinen van

belang.



Zicht over het open  
aandijkingenlandschap  
naar de smalle  
Noordzeekustzone

Voor nieuwe bebouwing is het uitgangspunt: Situeer eventuele bebouwing aan de linten. Doe dit op een wijze die past bij de opbouw van de specifieke aandijking. In geval van de Van Foreestweg is er al sprake van een doorlopend lint aan bebouwing met (burger)woningen langs de weg en recreatieparken daarachter. Het nog te bouwen recreatiepark Noorderduyn wordt tussen deze bestaande recreatieparken gebouwd, waardoor er geen bestaande zichtlijnen richting de duinenrij/kust verloren gaan.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Den Helder (2023)

Door de gemeenteraad van Den Helder is op 18 september 2023 Omgevingsvisie gemeente Den Helder 'Koers op een sterke thuishaven' vastgesteld. Naast algemene uitgangspunten en thematische uitwerkingen is voor de verschillende deelgebieden een visie opgesteld, waaronder Julianadorp. De voorheen geldende Omgevingsvisie Julianadorp (2019) is opgegaan in deze nieuwe omgevingsvisie voor heel Den Helder.

Op de visiekaart is aangegeven dat het terrein van het vakantiepark onderdeel is van de integrale ontwikkeling binnenduinrand, zie onderstaande afbeelding.



**INTEGRALE ONTWIKKELING BINNENDUINRAND**  
**REALISEREN OPPERVLAKTEWATER**  
**REALISEREN ROUTE LANGZAAM VERKEER**

*Afbeelding: uitsnede plank aart ontwerp-Omgevingsvisie gemeente Den Helder*

Qua verblijfsrecreatie rondom het kusttoerisme ligt in de Duinzoom bij Julianadorp (aan Zee) de focus in eerste instantie op revitalisering van bestaande verblijfsrecreatie. We geven beperkt ruimte aan nieuw aanbod dat een kwalitatieve aanvulling vormt op het huidige aanbod en landschappelijke kwaliteit toevoegt aan de binnenduinrand. Bij toevoeging aan het bestaande aanbod aan vakantieparken richt de gemeente zich op bijzondere overnachtingsvormen (groepsaccommodaties, 'glamping', inclusief/toegankelijk toerisme) en vernieuwend aanbod. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de mogelijkheden voor natuur-/landschapsontwikkeling, de inpassing in de bestaande omgeving en de betekenis voor de versterking van de ligging van Julianadorp aan Zee. Uitgangspunt voor het vakantiepark waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft zijn recreatiewoningen die worden ingepast in het landschap en waarbij veel water wordt toegevoegd. Zie daarvoor de beschrijving van het plan in hoofdstuk 2.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat ingezet wordt op betere recreatieve routes tussen het dorp en de binnenduinrand. De mogelijkheden om vanuit het dorp door de binnenduinrand naar de kust te komen zijn momenteel beperkt, waardoor Julianadorp gevoelsmatig nauwelijks aan de kust ligt. Er wordt ingezet op betere en aanvullende verbindingen tussen het dorp en de kust, bijvoorbeeld over huidige of toekomstige vakantieparken. De realisatie van (doorgaande) fietsverbindingen over het nieuwe vakantiepark waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft past in dit kader.

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.

### 3.4.2 Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021

Op 30 januari 2017 is de Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021 vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen, waarbij is uitgegaan van de richtlijnen van het CROW (publicatie 317). De verstedelijkingsgraad van een gemeente wordt vastgesteld door het CBS en is afhankelijk van het aantal adressen per vierkante kilometer. De adressendichtheid in Den Helder is door het CBS vastgesteld op 1665. Op basis van de publicatie van het CROW is de stedelijkheidsgraad van Den Helder daardoor "sterk stedelijk". De gemeente Den Helder hanteert geen "buitengebied" dus de locatie aan Van Foreestweg valt onder "rest bebouwde kom".

Voor recreatiewoningen wordt in de Nota parkeernormen uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning. Voor de burgerwoningen langs de Van Foreestweg wordt uitgegaan van 1,6 tot 2 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de inhoudsmaat. Voor woningen tot 350 m<sup>3</sup> geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning, voor woningen tot 450 m<sup>3</sup> is dit 1,9 en voor woningen groter dan 450 m<sup>3</sup> is dit 2,0 parkeerplaats per woning.

### 3.4.3 Regionale Visie verblijfsrecreatie

In de Regionale Visie Verblijfsrecreatie is aangegeven dat er ruimte is voor nieuw aanbod verblijfsrecreatie met een "onderscheidend aanbod". Voorkomen moet worden dat het "meer van hetzelfde is". Gestreefd wordt naar een kwalitatief en duurzaam aanbod aan nieuwe verblijfsrecreatie. Het recreatiepark Noorderduyn voldoet aan deze criteria omdat er recreatiewoningen in een zeer ruime setting (10 woningen per hectare) worden gebouwd, waarbij moderne maar sobere uitstraling met een hoge mate van duurzaamheid uitgangspunt is.

De typologie van de woningen (grootte en kwaliteitslabels) is verder verfijnd en is een afgewogen serie woningtypen samengesteld. 'Meer van hetzelfde' dient voorkomen te worden. Noorderduyn zal door de gekozen opzet (niet verkaveld) en soort (duurzame) vakantiewoningen afwijken van bestaande omliggende parken.

### 3.4.4 Gebiedsvisie Duinzoom Den Helder (2015)

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. De planlocatie van Noorderduyn is onderdeel van het plangebied van de Gebiedsvisie Duinzoom.



In de Gebiedsvisie is aangegeven dat er kansen liggen voor nieuwe verblijfsrecreatie. Om nieuwe doelgroepen te trekken is een gevarieerd en hoogwaardig aanbod noodzakelijk. Daarom dienen nieuwe ontwikkelingen wat toe te voegen aan het bestaande aanbod en zich te onderscheiden van de aanwezige vakantieparken. Daarom worden nieuwe initiatieven uit de markt getoetst op ruimtegebruik, de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en vernieuwend karakter. Het soort vakantieparken dat nu gelegen is in de Duinzoom is overal langs de Nederlandse kust te vinden. Hierbij wordt vooral een gestandaardiseerde vorm van toerisme aangeboden. Om de bezoeker een unieke ervaring te bieden is

het belangrijk dat er gebruik gemaakt wordt van de kernkwaliteiten van het gebied.

Een belangrijke kernkwaliteit die kan dienen als aanknopingspunt voor nieuwe verblijfsaccommodaties zijn de duinen. Vanwege de hoge natuurwaarde en de rust en ruimte zijn verblijfsaccommodaties in duinen en op het strand niet wenselijk (m.u.v. de reeds vergunde negentig strandhuisjes). Wel liggen er kansen om een binnenduintrand te creëren in de aangrenzende polder en zo het duingebied te verbreden. De nieuwe verblijfsaccommodaties kunnen op die manier in samenhang met dit nieuwe landschap worden ontwikkeld.

De maximaal 120 te bouwen duurzame recreatiewoningen op het park Noorderduyn worden gebouwd in een zeer ruime setting (10 woningen per hectare) met veel aandacht voor landschap en natuur. Er worden ruime waterpartijen gerealiseerd met natuurvriendelijke oevers. De woningen worden gebouwd in een licht geaccidenteerd duinlandschap. De ruimte om de woningen wordt natuurlijk ingericht met inheemse beplanting. Door het terrein slingeren diverse paden; de wandelroutes zijn vrij toegankelijk en grotendeels autovrij. Langs de wandelroutes zijn op logische en veilige plekken kinderspeelplaatsen ingepast. Op deze wijze wordt het ruim opgezette vakantiepark in de sfeer van het nabij gelegen duinlandschap vorm gegeven. Dit past in de ambities van de gebiedsvisie.

### **3.4.5 Hoofdlijnen van Aanpak voor een duurzaam en klimaatbestendig Den Helder (2015)**

In deze notitie is aangegeven waar de kansen en mogelijkheden de komende jaren liggen in Den Helder op het gebied van duurzaamheid. Daarbij gaat het om het verminderen van afval, het stimuleren van duurzame energie (wind en zon), het verbeteren van de bodemkwaliteit, verbeteren van natuur en landschapsontwikkeling, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, energiebesparingsaanpak bedrijven, verduurzaming gemeentelijke organisatie, publieksacties en stimuleren duurzame mobiliteit. Het bouwen van een vakantiepark met duurzaam gebouwde energiezuinige recreatiewoningen waarbij veel ruimte is voor landschappelijke inpassing en langzaam verkeersroutes past binnen deze hoofdlijnenaanpak. Gelet op de locatie en de ligging nabij (recreatie)woningen worden windturbines niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

### **3.4.6 Beleidskader Toerisme 'Den Helder bruist'**

In het beleidskader Toerisme (2017) heeft de gemeente Den Helder aangegeven dat het doel is om meer bezoekers te trekken, deze langer vast te houden en daarmee de bestedingen te laten groeien. Eén van de maatregelen om aantrekkelijk te zijn voor verblijfstoerisme is het bieden van goede netwerken om te wandelen en fietsen. Op het vakantiepark Noorderduyn komen openbaar toegankelijke paden voor langzaam verkeer, waarmee aan de geformuleerde doelstelling wordt bijgedragen.

Ten aanzien van de verblijfsaccommodaties is in het beleidskader aangegeven dat er moet worden gewerkt aan kwaliteit, differentiatie, duurzaamheid en verbreding van het aanbod in de accommodaties. Het nieuwe vakantiepark gaat uit van een kwalitatieve groene inrichting waarbij moderne en duurzame vakantiewoningen worden gerealiseerd.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

### 4.2 Verkeer en parkeren

#### 4.2.1 Verkeersgeneratie

Uitgangspunt is de bouw van 120 recreatiewoningen op de plek waar nu een agrarisch bedrijf is gevestigd. Langs de Van Foreestweg worden 4 burgerwoningen toegevoegd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Den Helder is de stedelijkheidsgraad van Den Helder "sterk stedelijk". De gemeente Den Helder hanteert geen "buitengebied" dus de locatie aan Van Foreestweg valt onder "rest bebouwde kom". Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 'ASVV 2021'.

#### Huidige situatie

Voor (agrarische) bedrijven geldt op grond van de richtlijnen van het CROW een verkeersaantrekkende werking per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De huidige bebouwing van het agrarisch bedrijf bestaat uit kassen met een gezamenlijk oppervlakte van circa 1.250 m<sup>2</sup>. Uitgaande van de omgeving "sterk stedelijk" en "rest bebouwde kom" is de verkeersgeneratie voor dit arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijf 3,6 tot 5,3 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup>. Voor de huidige 1.250 m<sup>2</sup> gaat het dan om 45 tot 66 voertuigen per etmaal. Voor de bedrijfswoning (koop, vrijstaand) moet worden uitgegaan van 7,8 tot 8,6 voertuigen per etmaal. In totaal gaat het in de huidige situatie (agrarisch bedrijf en bedrijfswoning) om 53 tot 75 voertuigen per etmaal.

#### Nieuwe situatie

##### *Aantal verkeersbewegingen vakantiewoningen*

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van 5 burgerwoningen en maximaal 120 recreatiewoningen. In de CROW publicatie wordt voor recreatiewoningen ('bungalowpark - huisjescomplex) in een sterk stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' uitgegaan van 1,9 tot 2,2 verkeersbewegingen per recreatiewoning per etmaal (inclusief bezoekersparkeren). Dat komt gemiddeld genomen neer op één verkeersbeweging van en één verkeersbeweging naar de vakantiewoning. Voor de 120 recreatiewoningen zou dit een verkeersaantrekkende werking betekenen van 228 tot 264 verkeersbewegingen per etmaal.

Het plan gaat uit van een gemengd programma met verschillende soorten vakantiewoningen. Voor de 'normale' vakantiewoningen wordt uitgegaan van een mix van 4-, 6- en 8-persoons recreatiewoningen, met ieder een aantal te verwachten aantal auto's waarmee de bezoekers zullen komen. Voor de groepsaccommodaties (maximaal 13 accommodaties) wordt uitgegaan van een mix van 12-, 16- en 22-persoons accommodaties. Voor 'bungalows' heeft het CROW een kengetal van 1,9 tot 2,2 voertuigbeweging per etmaal bepaald. In de onderstaande berekening is ervan uitgegaan dat dit van toepassing is voor de 4-persoons recreatiewoningen waarbij er vanuit wordt gegaan dat de bezoekers met één auto komen. Dit kengetal is bij de andere vakantiewoningen gebruikt als vertrekpunt. Zo wordt bijvoorbeeld bij 6-persoons recreatiewoningen uitgegaan van twee auto's, bij 8-persoons drie auto's, etc. In onderstaande tabel is aangegeven waar bij welk soort woning vanuit is gegaan.

Niet alle vakantiewoningen zijn voor de volle 100% bezet. Voor de recreatiewoningen wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 80% (ervaringscijfer). Bij groepsaccommodaties ligt dat doorgaans lager, gemiddeld 55%. Uitgaande van deze bezettingscijfers is het aantal te verwachten voertuigbewegingen per etmaal circa 339 tot 392 voertuig per etmaal.



## bestemmingsplan Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023

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
vakantiewoning	6 personen	60	360	2	3,8	4,4	228	264	0,8	182,4
vakantiewoning	8 persoons	7	56	3	5,7	6,6	39,9	46,2	0,8	31,9
groepsaccommodatie	12 persoons	8	96	4	7,6	8,8	60,8	70,4	0,55	33,4
groepsaccommodatie	16 persoons	3	48	5	9,5	11	28,5	33	0,55	15,7
groepsaccommodatie	22 persoons	2	44	7	13,3	15,4	26,6	30,8	0,55	14,6
<b>totaal</b>		<b>120</b>	<b>764</b>				<b>459,8</b>	<b>532,4</b>		<b>338,9</b>

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.

### Aantal verkeersbewegingen burgerwoningen

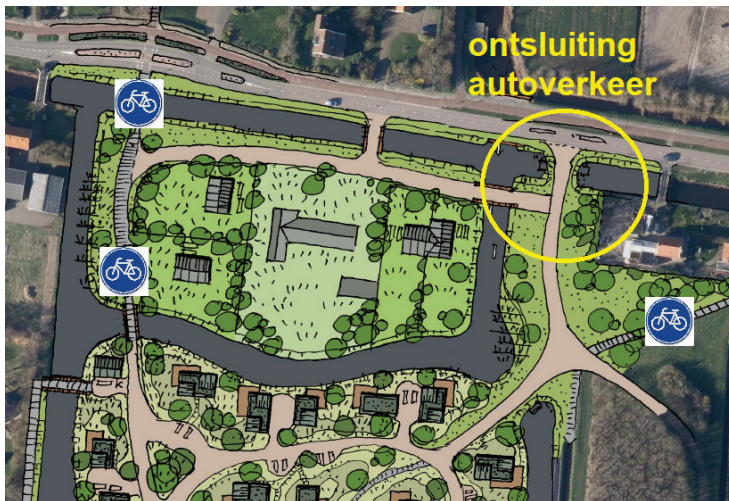
Voor burgerwoningen wordt uitgegaan van het kengetal van het CROW; 7,8 tot 8,6 voertuigbeweging per woning per etmaal. Voor de 5 burgerwoningen wordt daarmee uitgegaan van 39 tot 43 voertuigbewegingen per etmaal.

### Totale verkeersgeneratie

In totaal genereert de nieuwe situatie (120 vakantiewoningen en 5 burgerwoningen) op basis van de kengetallen dus maximaal 499 tot 575 voertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van een volledige (100%) bezetting van de vakantiewoningen. Uitgaande van de gebruikelijke bezettingsgraden van de vakantiewoningen (80% voor de reguliere vakantiewoningen en 55% voor de groepsaccommodaties) kan worden uitgegaan van 378 tot 435 voertuigbewegingen per etmaal voor de vakantiewoningen en de burgerwoningen samen.

### 4.2.2 Ontsluiting van de recreatiewoningen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.3 zal het vakantiepark aan de noordzijde worden ontsloten via de Van Foreestweg. Hier wordt via een nieuw te bouwen brug/dam met duiker een aansluiting voor het autoverkeer gerealiseerd. De bestaande ontsluiting voor het fietsverkeer aan de westzijde blijft gehandhaafd. Daar kunnen fietsers via de middengeleider de Van Foreestweg veilig kruisen.



Bij de totstandkoming van de ontsluiting zijn meerdere varianten verkend. Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen is gekozen voor de oostelijke ontsluiting. Ook daarbij wordt een aparte oversteek voor het fietsverkeer gerealiseerd. De Van Foreestweg wordt ter hoogte van de in- en uitrit in beperkte mate aangepast, waardoor het mogelijk wordt om een voldoende breed steunpunt in midden te maken. Dat middensteunpunt vestigt de aandacht van automobilisten op de nadering van de oversteek voor langzaam verkeer en biedt fietsers en voetgangers de mogelijkheid om in 2 fasen met een rustpunt in het midden veilig te kunnen oversteken. Het afslaand autoverkeer naar het vakantiepark en de overstekende fietsers blijven van elkaar gescheiden. In onderstaande schets is te zien hoe de aansluiting in overleg met de gemeentelijk verkeerskundige is uitgewerkt.



Zie in dit verband Bijlage 11 Verkeersonderzoek 18.03.2024.

### 4.2.3 Parkeren

Voor recreatiewoningen wordt in de Nota parkeernormen (zie 3.4.2 Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021) uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning. Voor de burgerwoningen langs de Van Foreestweg wordt uitgegaan van 1,6 tot 2 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de inhoudsmaat. Voor woningen tot 350 m<sup>3</sup> geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning, voor woningen tot 450 m<sup>3</sup> is dit 1,9 en voor woningen groter dan 450 m<sup>3</sup> is dit 2,0 parkeerplaats per woning. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

## 4.3 Water

### 4.3.1 Beleid

#### Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

Met het bouwen van vakantiewoningen op het terrein aan de Van Foreestweg worden geen Rijksbelangen op het gebied van de waterhuishouding geraakt.

#### Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is

met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

#### **4.3.2 Beschouwing**

##### Huidige situatie

In de huidige situatie is het akkerland waar de recreatiewoningen worden gebouwd volledig onbebouwd. Het plan gaat uit van de bouw van recreatiewoningen met bijbehorende terrassen, verkeersontsluiting groen en water. Op het perceel worden grote waterpartijen en watergangen gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlakte van circa 3 hectare.

In de kop van Noord Holland is het plangebied een van de meest problematische gebieden met betrekking tot zoutoverlast. In de uitwerking van het watersysteem en ook bij de uitvoering van het grondwerk wordt dan ook zorgvuldig gekeken naar de mogelijke zoute kwel uit de ondergrond. Voorkomen wordt dat de aanliggende bollenvelden last krijgen van een te hoge zoutdruk door de ontwikkeling van het plan. De kavelsloot grenzend aan het bollengebied blijft behouden.

##### Geohydrologisch onderzoek

Door Loots Grondwatertechniek is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 11 oktober 2022, zie Bijlage 10 Geohydrologisch onderzoek 13.10.2022. In het onderzoek zijn de effecten op grondwaterstanden en -stromingen van het realiseren van de recreatiewoningen alsmede het toevoegen van circa 3 hectare water onderzocht.

In het onderzoek is aangegeven dat het project hydrologisch gezien geen negatief effect heeft doordat in de bestaande situatie al het overtollig regenwater reeds relatief snel naar de sloot wordt afgevoerd. Het project heeft een positief effect wat betreft klimaatadaptatie, doordat het oppervlaktewater in relatie tot verhard oppervlak significant toeneemt wordt het effect op het waterpeil in de sloot gehalveerd na extreme regen.

In het onderzoek zijn ook de effecten van het nieuwe vakantiepark op de grondwaterstanden van omliggende percelen onderzocht.

- De effecten bij het vakantiepark ten westen van de projectlocatie is het effect op de grondwaterstand verwaarloosbaar en heeft geen negatieve effecten.
- aan de (zuid)westzijde ligt een bloembollenveld. In de zomer is er nagenoeg geen effect op de grondwaterstand, in de winter is er minder dan 0,05 m verlaging van de grondwaterstand (geohydrologisch verwaarloosbaar). Effecten op deze bloembollen zijn nagenoeg zeer klein. In het diepe watervoerend pakket (watervoerende laag 2) zorgt het project voor een verwaarloosbare reductie (<0,01 m) van de stijghoogte bij de bloembollen. Doordat de stijghoogte (in zeer kleine mate) afneemt onder de bloembollen is er sprake van minder kwel en zoutdruk. Het project heeft een zeer klein positief effect op de zoutdruk (minder schade door zout). Voor verbetering van bloembollen is een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi (gevoed door daken nabijgelegen woningen) toegevoegd, waarbij 1,5 m<sup>3</sup>/dag (gemiddeld) neerslag infiltreert in de maanden oktober tot maart (circa 700 m<sup>2</sup> verhard oppervlakte loost in deze wadi).
- In het bos ten oosten van de projectlocatie zakt de grondwaterstand circa 0,05~0,1 m door de wijziging in de zomer. In het natte seizoen zakt de grondwaterstand meer, namelijk circa 0,2 m. Dit heeft invloed op het groen. Om dit effect op te vangen zal in de watergang aan de oostzijde van het nieuwe vakantiepark een waterremmende slootbodembodem toegepast moeten worden. Deze slootbodembodem bestaat uit een kleilaag (0,3 m dik).

Geconcludeerd is dat, met toepassing van de genoemde maatregelen (een waterremmende slootbodembodem aan de oostzijde en een wadi aan de westzijde) er een acceptabel (geo)hydrologisch effect van toepassing is.

##### Verharding en bebouwing

Op grond van de regels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een vergunning verplicht afhankelijk van de toename van bebouwing/verharding.

Bij een verhardingstoename tussen de 800 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> moet 10% van het te verharden oppervlak gecompenseerd worden. Bij een verhardingstoename van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> is er maatwerk nodig voor de compensatie. In geval van het vakantiepark wordt meer dan 2.000 m<sup>2</sup> verharding en bebouwing toegevoegd. In de huidige situatie is er ongeveer 4.200 m<sup>2</sup> verhard gebied, dat wordt circa 21.725 m<sup>2</sup> een toename van ruim 17.000 m<sup>2</sup>. Voor de woningen geldt dat het hemelwater dat op het dak valt wordt geloosd op het aanwezige (of nog te graven) oppervlaktewater of infiltreert in de bodem. Het riool wordt daarmee niet verder belast. In de huidige situatie is er ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> oppervlaktewater (sloten) aanwezig. Dit wordt in de nieuwe situatie uitgebreid naar circa 3 hectare. In het bestemmingsplan is het water ook bestemd als "Water" zodat de realisatie van het water ook juridisch geborgd is. De beoogde watercompensatie is met het Hoogheemraadschap afgestemd en akkoord bevonden.

#### Waterkwaliteit

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit.

#### Hemelwater

Om het zoetwaterpeil waar mogelijk aan te vullen zal het hemelwater worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Hemelwater van de daken van de nieuwe woningen zal infiltreren in de bodem en/of worden geloosd op het vele oppervlaktewater op het terrein. Op deze manier wordt ook het riool ontlast.

### **4.3.3 Overleg met Hoogheemraadschap**

Het geohydrologisch onderzoek alsmede de waterhuishoudkundige aspecten zijn ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft op 21 november 2022 per mail aangegeven dat de waterpartijen die worden gerealiseerd ruim voldoende compensatie bieden voor de beoogde verhardingstoename. Het Hoogheemraadschap heeft gevraagd wat de diepte en breedte van de watergangen zijn die worden gerealiseerd en hoe het onderhoud van de waterlopen wordt geborgd. Bij brede waterlopen is varend onderhoud de beste optie.

### **4.3.4 Conclusie**

Uit bovenstaande tekst kan worden opgemaakt dat de toename van bebouwing en verharding gecompenseerd kan worden door de toevoeging van open water. Daarnaast zijn de geohydrologische effecten van het project onderzocht. Daaruit blijkt dat met toepassing van een tweetal maatregelen er geen negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht kunnen worden. Op waterhuishoudkundig punt is het plan uitvoerbaar.

## **4.4 Bodem**

#### Kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

#### Onderzoek

Door ZVS Milieutechniek is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 18.02.2021.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd met een beperkte onderzoeksinspanning en is indicatief van karakter. In het veld is een beperkte inspanning ten opzichte van de NEN 5740 die past bij het gegeven

oppervlak en strategie 'grootschalig onverdacht' uitgevoerd. Het terrein is in gebruik voor teelt van bloembollen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is in de bovengrond vastgesteld. Hier komen geringe verhogingen aan heptachloorepoxide, chlooraam en drins in voor. De gehalten geven geen aanleiding om te veronderstellen dat sterk verhoogde gehalten in de grond voorkomen.

In zowel de boven-, de ondergrond en het grondwater zijn verder geen overschrijdingen van de geanalyseerde stoffen uit het standaard pakket aangetroffen. De kwaliteit van de grond en grondwater lijkt planontwikkeling niet in de weg te staan.

In het kader van de toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning moet de onderzoeksopzet worden gecompleteerd tot een verkennend onderzoek conform de NEN 5740. Rekening gehouden moet worden met het feit dat de toepassing van (licht verontreinigde) grond aan beperkingen onderhevig is. Indien bij planontwikkeling grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. Op dit moment is het resultaat van het onderzoek naar PFAS volgens het tijdelijke handelingskader geen belemmering voor afzet daarvan.

Door ZVS Milieutechniek is aanvullend onderzoek uitgevoerd met boringen, zie Bijlage 3 Tankvalonderzoek 16.08.2021. Aanleiding van het aanvullende onderzoek waren de bevindingen van een historisch onderzoek waaruit is gebleken dat in de jaren '50 een tankval over het momenteel voor bollenteelt in gebruik zijnde terrein gesitueerd is geweest. Dit betrof een 4 meter diepe gracht met een hoge wal ernaast. Deze is omstreeks 1960 gedempt, naar wordt aangenomen met gebiedseigen grond. Om zekerheid te krijgen of de bodem ter hoogte van dit deel van het terrein anders van kwaliteit is, zijn aanvullend een drietal boringen tot 4,0 meter diepte binnen de situering van de voormalige tankval uitgevoerd. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat de onderzochte grond licht verontreinigd is. Deze verhogingen staan de planontwikkeling echter niet in de weg. De conclusie van het bodemonderzoek van februari 2021 zijn hiermee ongewijzigd.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

## **4.5 Ecologie**

### **4.5.1 Wet natuurbescherming**

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming van toepassing. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

### **4.5.2 Ecologisch onderzoek soortbescherming**

Door ecologisch bureau Blom is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4 Ecologisch onderzoek 03.08.2022. Aan de hand van een veldbezoek is vastgesteld of er beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Geconcludeerd is dat dit niet het geval is.

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels (cat. 1 t/m 4)		Nee	
Vogels (Algemeen en cat. 5)		Nee	

*Afbeelding: schematische weergave onderzoek sresultaten ecologisch onderzoek*

#### 4.5.3 Ecologisch onderzoek stikstofdepositie

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 7 Stikstofonderzoek 22.02.2024 en Bijlage 8 AERIUS projectberekening 26.02.2024. Berekend is het maatgevend jaar, het jaar (2024) waarin de beoogde situatie plaatsvindt. De bemesting/beweidings van het agrarisch perceel vervalt door de ontwikkeling, daarmee mag gesaldeerd worden. De beoogde situatie en de aanlegfase hebben een lagere emissie dan de referentiefase. Het voortzetten van het huidige agrarische gebruik zou schadelijker zijn dan het planvoornemen.

De AERIUS-Calculator berekent de stikstofeffecten op omliggende Natura 2000-gebieden. De berekening in de AERIUS-Calculator heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr. Door het wegvallen van de bemesting op het landbouwperceel is er een afname te zien in de depositie te Duinen Den Helder-Callantsoog. De voorgenomen nieuwe ontwikkeling is daarmee niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, aangezien op voorhand mogelijke significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

#### 4.5.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

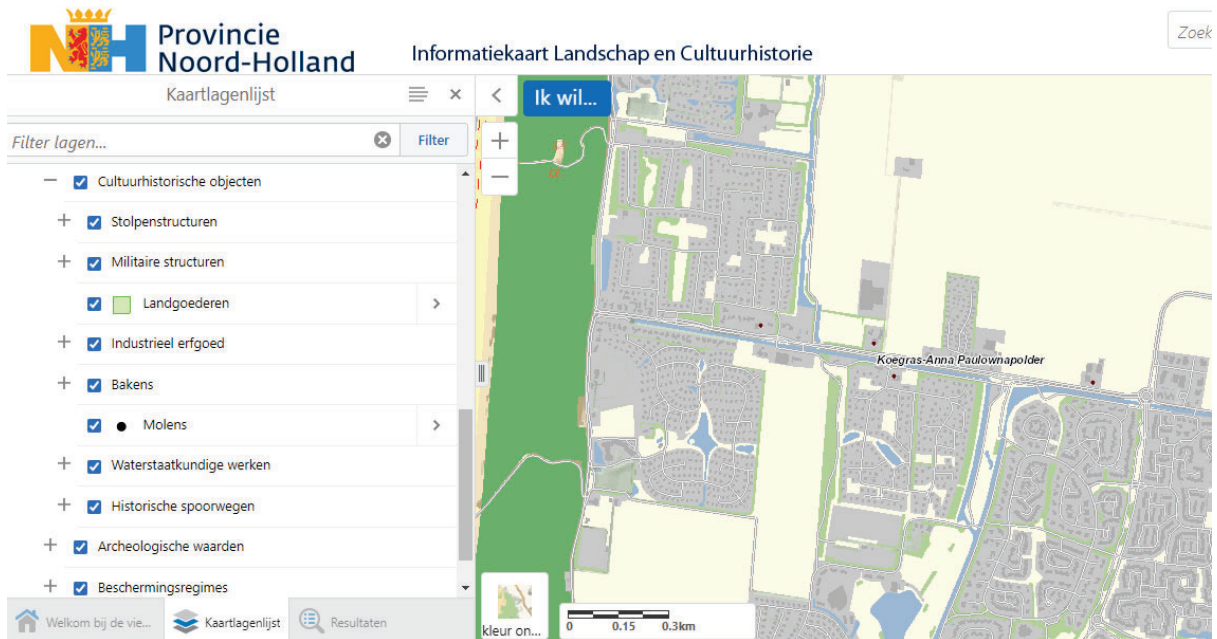
## 4.6 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.6.1 Wettelijk kader

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### 4.6.2 Informatiekaart landschap en cultuurhistorie provincie

In en rond het plangebied zijn overeenkomstig de Informatiekaart landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geen cultuurhistorische waardevolle elementen te verwachten.



#### 4.6.3 Archeologisch onderzoek

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Duinzoom 2013 voor een deel een archeologische dubbelbestemming.

Door bureau Transect is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5 Archeologisch onderzoek 18.10.2022. Daarin is vastgesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied afhangt van de landschappelijke ondergrond en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen:

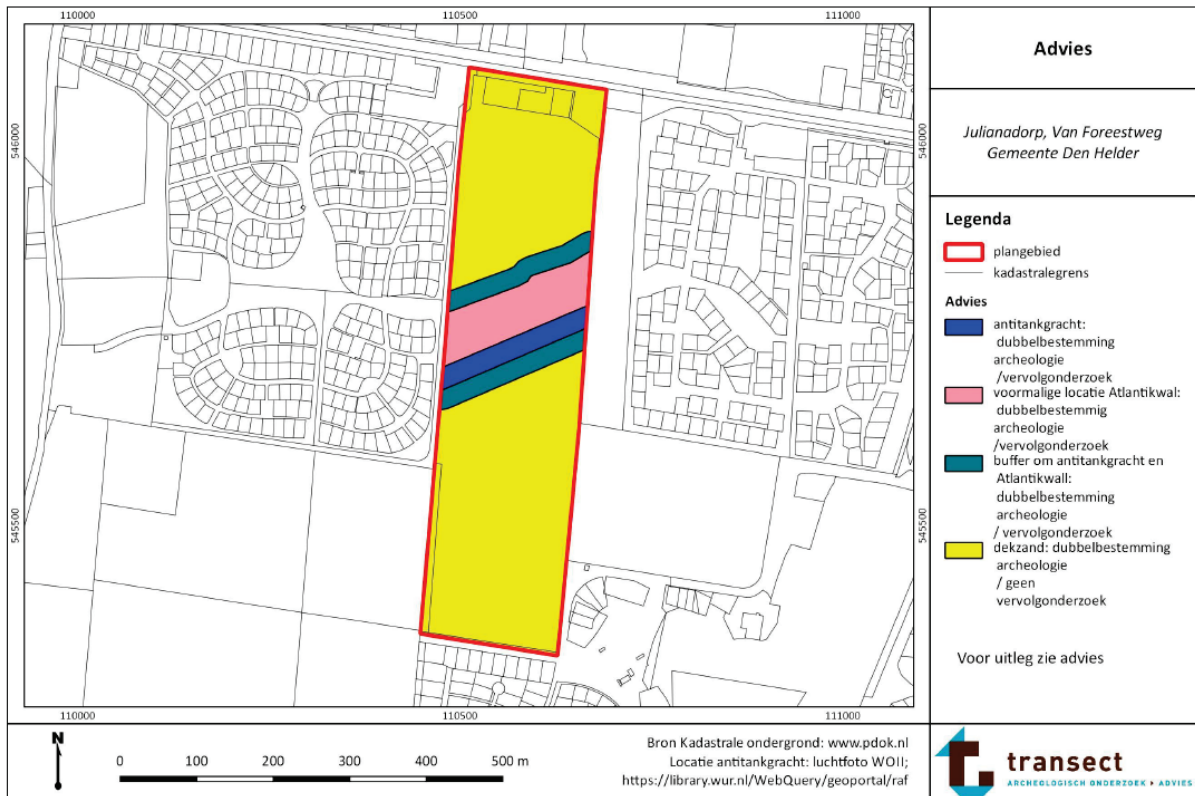
- Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft op archeologische resten en/of sporen uit de periode Mesolithicum en Neolithicum. In de omgeving van het plangebied zijn vondsten uit deze periodes bekend. Archeologische resten en/of sporen uit deze periode worden verwacht in de top van het dekzand, dat in de omgeving van het plangebied rond -6,85 m NAP (7,15 -Mv) is aangetroffen.
- Vanwege de aanwezigheid van de Atlantikwall in het plangebied is de archeologische verwachting op sporen uit de Tweede Wereldoorlog hoog. De Atlantikwall zelf is al verdwenen, maar in de ondergrond kan de bijbehorende antitankgracht nog aanwezig zijn. Restanten van de gracht kunnen vanaf onder de bouwvoor aanwezig zijn (exacte diepte onbekend, vermoedelijk vanaf 40 à 60 cm -Mv). De locatie van de antitankgracht is in bijlage 12 weergegeven. Op een luchtfoto uit de Tweede Wereldoorlog ontbreken aanwijzingen voor andere sporen uit de Tweede Wereldoorlog zoals schuttersputten. Dit zegt echter niet dat geen andere sporen of structuren aanwezig kunnen zijn, de luchtfoto is immers een momentopname.
- Voor wat betreft de periode Bronstijd-Nieuwe Tijd is de archeologische verwachting verder laag. Het veen dat in de omgeving van het plangebied plaatselijk bewoond is geweest in de periode Bronstijd-Middeleeuwen, is op basis van boringen uit de omgeving en historische kaarten zeer waarschijnlijk al geërodeerd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied lag rond 800 na Chr. namelijk in het zeegat Heersdiep, waardoor het daarvoor aanwezige veen geërodeerd is. Er zijn geen aanwijzingen dat de daarna afgezette wad- en kwelderafzettingen bewoonbaar zijn geweest in de omgeving van het plangebied. De Polder Koegras waar het plangebied deel van uitmaakt is pas in 1818 ingepolderd, en pas rond 1900 verscheen de eerste bebouwing in het noorden van het plangebied.

In het archeologisch bureau onderzoek is het volgende advies opgenomen:

- Voorgesteld wordt om ter plaatse van de antitankgracht en de voormalige Atlantikwall (inclusief een bufferzone van 25 m ten noorden en ten zuiden ervan) een dubbelbestemming archeologie op te nemen. Aan deze zone kunnen de vigerende onderzoeksgrenzen van 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm -Mv worden gekoppeld. Op basis van het bureauonderzoek is deze zone dus verkleind ten opzichte van de huidige zone in het archeologiebeleid van de gemeente Den Helder. De bufferzone is

voorgesteld om eventuele onnauwkeurigheden in de historische luchtfoto en de historische kaarten in de ligging van de antitankgracht en Atlantikwall uit te sluiten, en om eventuele militaire sporen/elementen langs de Atlantikwall en gracht planologisch te beschermen.

- Voor de rest van het plangebied wordt eveneens een dubbelbestemming archeologie aanbevolen. Op basis van een boring in de omgeving wordt geadviseerd de onderzoeksgrens te verruimen tot 500 m<sup>2</sup> en dieper dan -6,35 m NAP (de aangetroffen diepteligging van het dekzand met een buffer van 50 cm).
- Gezien de geplande verstoringsdiepte wordt de top van het dekzand niet bereikt met de voorgenomen ingrepen. De ingrepen vormen dan ook geen bedreiging voor eventuele archeologische resten en/of sporen in de top van het dekzand. Hiervoor wordt dus geen vervolgonderzoek geadviseerd.



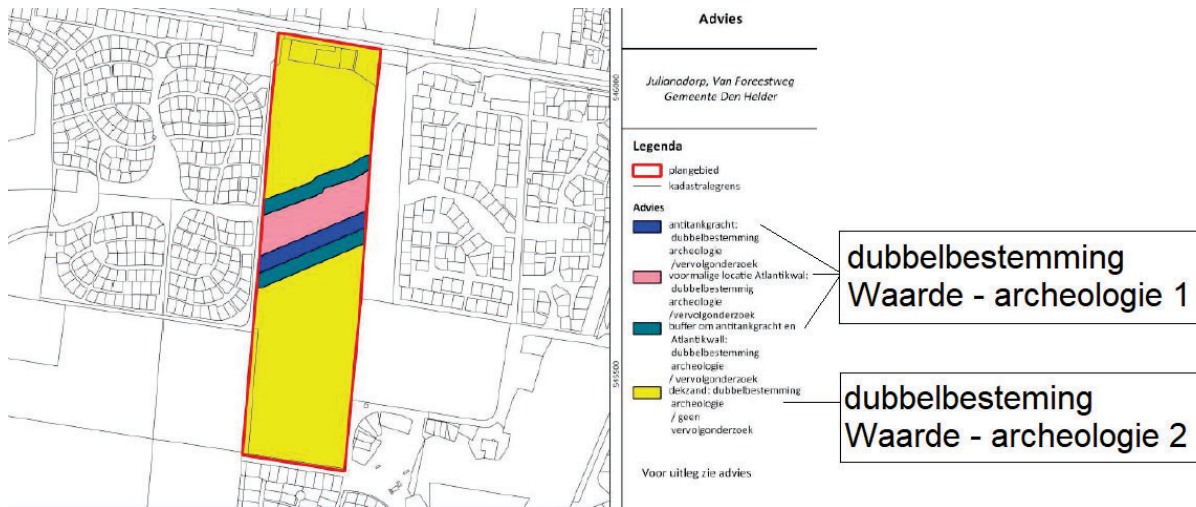
Ter plaatse van de antitankgracht en voormalige Atlantikwall zijn een waterpartij en recreatiewoningen gepland. De geplande waterpartij ligt parallel aan de antitankgracht en overlapt deze deels. Met de voorgenomen werkzaamheden is de kans aanwezig dat de restanten van de antitankgracht en de afgetopte Atlantikwall en eventuele bijbehorende sporen of elementen worden verstoord. Daarom wordt voor dit deel van het plangebied (inclusief de bufferzone van 25 m) een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek, dat wordt aangevuld met boringen op de diepe plekken van de antitankgracht. Met het graven van een profielsleuf kan het dwarsprofiel van de antitankgracht worden geregistreerd en gewaardeerd. Ook kunnen eventuele andere sporen en structuren uit de Tweede Wereldoorlog hiermee worden opgespoord, die met een booronderzoek niet goed kunnen worden gewaardeerd. Wel kan met behulp van boringen op de diepe punten van de gracht informatie over de opbouw van de antitankgracht worden verkregen waar het vanuit praktische overwegingen te diep is om te graven. In de omgeving is de antitankgracht immers tot minstens 3,2 m -Mv aangetroffen. Voor het uitvoeren van dit gecombineerde vervolgonderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, waarin de wijze van onderzoek en randvoorwaarden zijn vastgelegd. Dit PvE dient voor aanvang van de onderzoekswerkzaamheden te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het archeologisch vervolgonderzoek kan in de fase van de omgevingsvergunning bouwen worden uitgevoerd.

Gezien al zand in het plangebied verwacht wordt, is de verwachting dat weinig zetting optreedt als gevolg van extra ophogingen. De ophogingen worden archeologisch gezien daarom niet als verstorend



aangemerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle resten. Daarbij is het advies uit het archeologisch onderzoek als basis gebruikt.



### Conclusie

Uit het uitgevoerde bureau onderzoek blijkt dat voor een klein deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Dat kan worden gedaan in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In het bestemmingsplan is dit geborgd door het toevoegen van archeologische dubbelbestemmingen. Daarmee is het bestemmingsplan voor wat betreft het punt archeologie uitvoerbaar.

#### 4.6.4 Cultuurhistorisch onderzoek

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van 120 recreatiewoningen op de projectlocatie Noorderduyn in Julianadorp is door Natasja Hogen Erfgoedadvies een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd, zie Bijlage 6 Cultuurhistorisch onderzoek Atlantikwall 10.11.2022. In het kader van het onderzoek is archief- en literatuuronderzoek verricht naar de Atlantikwall in Julianadorp, en is contact gezocht met het Atlantikwall Centrum in Huisduinen. Op 8 november 2022 zijn de projectlocatie en directe omgeving daarnaast bezocht. Het voorliggende rapport dient als inspiratiedocument en onderlegger voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig/inrichtingsplan voor Noorderduyn. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009), opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Stichting Bouwhistorie Nederland.

De Atlantikwall is een ruim vijfduizend kilometer lange verdedigingslinie die Nazi-Duitsland tijdens de Tweede Wereldoorlog aanlegde langs de westkust van de bezette gebieden in West-Europa, van de grens tussen Spanje en Frankrijk tot aan de Noordkaap in Noorwegen. De linie liep in Nederland langs de Noordzeekust, en daarmee langs Julianadorp, waarbij de linie hier grotendeels gericht was op het verdedigen van het Vertedigingsbereik Den Helder en militair vliegveld De Kooij. Hiervoor werd ten noorden van Julianadorp, in oost-westelijke richting, de Südlinie aangelegd, later gevolgd door de Neue Südlinie ten zuiden van Juliandorp, lopend van de kust tot aan het Noord-Hollands Kanaal. De Neue Südlinie liep daarnaast dwars over de huidige projectlocatie Noorderduyn.

De tankgracht is inmiddels grotendeels verdwenen. Op het recreatiepark Keizerskroon bevinden zich nog twee fragmenten, evenals ten zuidwesten van de kruising van de Rijksweg/N9 en de Schoolweg. Op de projectlocatie zijn geen sporen meer te zien van het verloop van de tankgracht.

Bij de totstandkoming van het schetsplan is rekening gehouden met deze historische structuur door ter plaatse van de voormalige tankgracht een watergang te realiseren die de voormalige loop van de tankgracht volgt, zie onderstaande afbeelding.



*Afbeelding: schetsplan van het vakantiepark met in geel de contouren van het plangebied, in rood de contouren van de tankgracht, en in paars de contour van de wal ten noorden van de tankgracht. In oranje de gebieden waarin zich lichte geschutsonderdelen hebben bevonden. Met twee blauwe pijlen zijn de restanten van de tankgracht in recreatiepark Keizerskroon aangeduid (bron: cultuurhistorisch onderzoek)*

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

### **4.7 Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

#### Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van recreatiewoningen en vier burgerwoningen aan de Van Foreestweg. Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig, nieuwe burgerwoningen wel. De planlocatie ligt aan de Van Foreestweg in Julianadorp. Dit is een 50 km/uur-weg. Daarnaast vormt de ontsluitingsweg langs/over het perceel een relevante bron voor de geluidssituatie van het plan. Deze weg is niet formeel onderdeel van een 30 km/u zone, maar een snelheid van 30 km/u is daar wel representatief. De afstand tussen de nieuwe woningen en de (rand van de) Van Foreestweg is circa 35 meter. Voor nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 9 Akoestisch onderzoek 16.11.2022.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Van Foreestweg 48 dB is. Deze geluidsbelasting komt voor op de voorgevels van de twee dichtst bij de weg gesitueerde nieuwe woningen. De maximale geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woning is 47 dB. Met een maximale geluidsbelasting van 48 dB wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde. Het nader onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie daarom niet nodig.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de verwachte geluidsbelasting van de ontsluitingsweg ter plaatse van de woningen van het plan maximaal 44 dB is. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB en de grenswaarde van 55 dB voor een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek is tenslotte de gecumuleerde geluidbelasting berekend. Deze gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 54 dB. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen voor het geluid van het wegverkeer is voor dit plan niet nodig. De vier nieuwe woningen kunnen volgens plan worden gerealiseerd.

## Conclusie

Bij de nieuwe woningen aan de Van Foreestweg wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Er is geen hogere waarde procedure Wet geluidhinder nodig. Het plan is voor wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

### Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM- projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

### Beschouwing

Zoals aangegeven is in paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren moet voor de huidige situatie worden uitgegaan van maximaal 80 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de nieuwe situatie (5 burgerwoningen en 120 recreatiewoningen) is dit maximaal 380 ritten. De ontwikkeling zorgt daarmee voor een toename van maximaal 300 voertuigbewegingen per etmaal. Aan de hand van de NIBM tool is berekend dat het project daarmee kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate", zie onderstaand.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	300
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### Feitelijke luchtkwaliteit

Op de website [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is de feitelijke luchtkwaliteit ter plaatse bekeken. De actuele concentratie stikstofdioxide in het plangebied aan de Van Foreestweg en de ruime omgeving bedraagt circa 19 µg/m<sup>3</sup>. Dit wordt door het RIVM beoordeeld als 'goed'. In 2021 was de concentratie circa 8 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde ligt onder de advieswaarde van de Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO). In alle gevallen wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

De actuele concentratie fijn stof PM<sub>10</sub> bedraagt 8,2 µg/m<sup>3</sup>. Dit wordt door het RIVM beoordeeld als 'goed'. In 2021 was de concentratie circa 13,9 µg/m<sup>3</sup>. Deze waarde ligt onder de advieswaarde van de Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO). In alle gevallen wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.9 Externe veiligheid

### Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

### Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden

blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

#### Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

#### Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

#### Beschouwing

De bestemmingswijziging naar recreatiewoningen maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. De ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van inrichtingen (> 1 km) en transportroutes (circa 1,5 km) waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen danwel vervoerd. Het plangebied ligt in ieder geval niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk.



Afbeelding: Risicobronnen in de omgeving (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## 4.10 Milieuzonerings

### Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

### Beschouwing

De nabijheid van bestaande vakantieparken zal niet voor belemmeringen zorgen voor de vestiging van een nieuw vakantiepark in de directe nabijheid. Recreatiewoningen zijn geen hindergevoelige objecten. De nieuwe woningen en de herbestemming van de agrarische bedrijfswoning zorgen echter wel voor hindergevoelige objecten.

Voor recreatieparken (met keuken, milieucategorie 3.1) moet overeenkomstig de VNG richtafstanden rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter tot woningen (vanwege geluid). In gemengd gebied is deze richtafstand één categorie lager, namelijk 30 meter. De Van Foreestweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied aangezien er zowel burgerwoningen als diverse functies (bedrijven, recreatievoorzieningen) zijn gevestigd. Bij "kampeerterrinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)" is geluid de bepalende factor voor de richtafstand. Aangenomen mag worden dat het hierbij vooral gaat om de voorzieningen die bij een vakantiepark horen zoals een zwembad en horeca, en niet de recreatiewoningen zelf. In geval van Noorderduyn worden alleen recreatiewoningen gebouwd, zonder algemene voorzieningen (die geluid produceren) zoals een zwembad en horeca.

De bestaande bedrijfswoning aan de Van Foreestweg 10c is onderdeel van de ontwikkeling en wordt omgezet naar een burgerwoning. In de nabijheid van de de recreatiewoningen zijn twee burgerwoningen gelegen: Van Foreestweg 8 en Van Foreestweg 12. In geval van de Van Foreestweg 8 ligt het bestemmingsvlak waar de nieuwe recreatiewoningen zijn toegestaan op minimaal 56 meter van de bestaande burgerwoning. De recreatiewoningen zelf zullen op ruim 60 meter afstand gebouwd. Bij de Van Foreestweg 12 ligt de uiterste bestemmingsgrens op circa 64 meter. Aan de richtafstand van 30 meter kan in beide gevallen ruimschoots worden voldaan.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

## 4.11 Spuitzones

### Inleiding

Op het kadastrale perceel 4127, dat aan de zuidwestzijde grenst aan het perceel van het geprojecteerde vakantiepark is op grond van het geldende bestemmingsplan Duinzoom 2013 '*grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven*' mogelijk. Volgens de begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan wordt hieronder verstaan: '*een agrarische bedrijfsvoering, die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt*'. Het bestemmingsplan maakt dus grondgebouwen agrarische bedrijfsvoering mogelijk waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zouden kunnen worden. De beoogde recreatiewoningen zijn een 'gevoelige functie', waarvoor moet worden bepaald of de aanwezigheid van de agrarische gronden leidt tot een goed woon- en leefklimaat bij de recreatiewoningen, en of door de bouw van de recreatiewoningen het agrarische bedrijf in haar bedrijfsvoering zou kunnen worden beperkt. Door adviesbureau Prommenz is onderzoek gedaan.

### Wettelijk kader

Er bestaan geen wettelijke bepalingen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen percelen waarin met gewasbeschermingsmiddelen kan worden gespoten en nabijgelegen gevoelige functies. Uit de algemene jurisprudentielijn van de Raad van State blijkt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in algemene zin niet onredelijk wordt geacht. Het gaat hierbij met name om gewasbeschermingsmiddelen die bij de fruit- en bollenteelt worden gebruikt waarbij sprake is van een hoge mate aan drift (het verwaaien van spuitmoeistof tijdens de toediening van gewasbeschermingsmiddelen). Een kleinere afstand is mogelijk mits goed onderbouwd. Zo accepteerde de Raad van State in zaak nr. 201506413/1/R2 (uitspraak van 4 mei 2016) een spuitzone van 10 meter tussen een fruitboomgaard en twee burgerwoningen. Daarnaast mag de teler niet in zijn bedrijfsvoering worden geschaad.

### Locatiespecifiek

Tussen het plangebied en de agrarische gronden is een watergang gelegen waardoor vanwege de teeltvrije zone geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast langs de watergang.

Uitgangspunt in de verkaveling van de nieuwe situatie is het realiseren van een licht glooiende driftwerende groenzone van 15 meter breed (op eigen terrein) op het zuidoostelijk deel van het plangebied, grenzend aan het aangrenzende agrarische perceel. De driftwerende groenzone/haag wordt minimaal 1,5 meter hoog en zal bestaan uit inheemse wintergroene soorten zoals de olijfwilg, vinderstruik en kleine pinus cultivars. Ook kunnen meidoorn, duindoorn, sleedoorn, vier en liguster toegepast worden. Met name meidoorn, duindoorn en sleedoorn zijn fijn vertakte struiken die ook zonder blad in de winter vrij dicht blijven en zodoende een goede driftreducerende werking hebben.

De realisatie van de 15 meter brede zone is geborgd door op de planverbeelding een zone aan te duiden (met een breedte van 20 meter) waarbij in de planregels bepaald dat in deze zone een groene zone van 15 meter moet worden gerealiseerd. Deze 20 meter brede zone ligt ook buiten het bouwvlak, zodat in deze zone geen vakantiewoningen gebouwd mogen worden.

Ten westen van het vakantiepark ligt (op gemeentegrond) een fietspad met bijbehorende bermen. De hieraan toegekende verkeers- en verblijfsbestemming heeft een breedte van 10 meter. De afstand tussen de vakantiewoningen en het agrarisch perceel ten westen van het perceel waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft bedraagt daarmee minimaal 30 meter.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Financiële uitvoerbaarheid**

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehorende leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als de anterieure overeenkomst gesloten is.

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1      Participatie**

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. Gesproken is met bewoners van aangrenzende percelen aan de Van Foreestweg 8-12 (woningen), Park Strandslag Julianadorp, VVE Keizerskroon, vertegenwoordigers van het aangrenzende volkstuinencomplex 'Oogduyne' en de pachter van de agrarische gronden (bollen) ten westen van het perceel waar de recreatiewoningen gebouwd worden. Over het algemeen waren de reacties positief. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen of geuite zorgen is in het definitieve plan op onderdelen aangepast: de afstand tot nabij gelegen woningen is vergroot, de entree/ontsluiting van het park aan de zijde van de Van Foreestweg is aangepast en aan de zijde van het agrarisch perceel is op eigen terrein van Noorderduyn een 15 meter brede driftwerende groene zone ingepast.

#### **5.2.2      Vooroverleg**

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is op 20 oktober 2023 aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de gestelde termijn hebben de gemeenten Texel en Hollands Kroon gereageerd. Beide gemeenten gaven aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan. Verder zijn er geen reacties binnengekomen. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### **5.2.3      Ontwerpbestemmingsplan - zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Alle stukken zijn raadpleegbaar geweest op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen (zowel schriftelijk als mondeling) naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft ten aanzien van de verkeersontsluiting een nadere afweging plaatsgevonden. Er was bezwaar tegen de voorgestelde ontsluiting voor het autoverkeer aan de westzijde van het vakantiepark, waar ook de huidige fietsontsluiting is. Gevreesd werd voor verkeersonveilige situaties en hinder. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan gewijzigd, waarbij de ontsluiting voor het autoverkeer verplaatst naar de oostzijde van het vakantiepark. In paragraaf 2.2.3 is de nieuw gekozen verkeersoplossing beschreven.

#### **5.2.4      Vaststelling en beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### Artikel 3 Recreatie - 3

Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van maximaal 120 recreatiewoningen, waarbij in de planregels een maximum aantal groepaccommodaties van 13 is bepaald. De exacte plek van de vakantiewoningen is niet met bouwvlakken vastgelegd omdat deze plek in de verdere uitwerking van het bouwplan wat kunnen wijzigen. Wel is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. De groepsaccommodaties zijn aan de oostzijde gepositioneerd en aangeduid. Daarmee is verzekerd dat deze niet op andere plekken gerealiseerd kunnen worden.

Bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen) bij recreatiewoningen zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht niet vergunningsvrij. Daarom is in dit bestemmingsplan een regeling voor bijgebouwen opgenomen.

De ontsluiting van het autoverkeer wordt gerealiseerd aan de zijde van de Van Foreestweg. Deze plek is op de planverbeelding vastgelegd door middel van een functieaanduiding, zodat voor omwonenden zekerheid kan worden geboden waar deze ontsluiting wordt gerealiseerd.

In de zuidwesthoek van het vakantiepark is een aanduiding opgenomen voor een driftwerende groene zone, omdat ten westen hiervan een agrarisch perceel is waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden op grond van het geldende bestemmingsplan. Om de nieuwe vakantiewoningen hiertegen te beschermen wordt een driftwerende groenblijvende groenzone gerealiseerd met een breedte van minimaal 15 meter. De groenvoorzieningen (struiken, bomen, etc) krijgen een hoogte van minimaal 1,5 meter.

### Artikel 4 Tuin

De tuinen bij de te realiseren burgerwoningen aan de zijde van de Van Foreestweg (4 nieuwe woningen en één bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning) zijn bestemd als Tuin. De bestaande schuur bij de huidige bedrijfswoning is circa 83 m<sup>2</sup> groot en past qua goot- en bouwhoogte ook binnen de regels van dit bestemmingsplan.

### Artikel 5 Water

Het nieuw te graven water alsmede het bestaande water dat behouden blijft is bestemd als Water. Op deze wijze is verzekerd dat het benodigde open water (circa 3 hectare) dat als compensatie van de toename van bebouwing en verharding wordt aangelegd ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De watergangen op het terrein zijn op de planverbeelding vrij nauwkeurig ingetekend op basis van het meest recente schetsontwerp. Omdat in de nadere uitwerking van het terrein de exacte ligging van het water nog zou kunnen wijzigen is in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels voorzien in een regeling dat het beloop en de begrenzing van het water in beperkte mate (maximaal 5m) kan wijzigen, als de definitieve terreininrichting daartoe aanleiding geeft. Voorwaarde daarbij is dat het totale wateroppervlakte niet kleiner wordt maar tenminste gelijk blijft. Op deze wijze is er wat flexibiliteit in de verdere planvorming maar zijn de waterhuishoudkundige belangen (in dit geval voldoende oppervlaktewater) in voldoende mate verzekerd.

### Artikel 6 Wonen

De woningen langs de Van Foreestweg (burgerwoningen) zijn bestemd als Wonen. De plek van de nieuw te bouwen woningen is met een bouwvlak vastgelegd. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven.

### Artikel 7 Verkeer - verblijf

De (verkeers)ruimte rondom de burgerwoningen aan de Van Foreestweg is bestemd als Verkeer - verblijf. Hiermee is bepaald dat deze ruimte een openbaar toegankelijk karakter heeft en dat deze gronden een verkeersfunctie hebben als ontsluiting van het vakantiepark en andere omliggende percelen. De auto ontsluiting van het vakantiepark wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het vakantiepark. De plek van de auto ontsluiting is op de planverbeelding aangeduid.

### Artikel 8 Waarde - archeologie 1

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek is gebleken dat voor de antitankgracht en Atlantikwall een archeologische dubbelbestemming moet worden aangehouden waarbij nader onderzoek nodig is bij ingrepen over een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en meer en dieper dan 0,35 meter onder maaiveld. Deze maten zijn in de betreffende archeologische dubbelbestemming gehanteerd.

**Artikel 9 Waarde - archeologie 2**

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek is gebleken dat voor de rest van het plangebied een archeologische dubbelbestemming moet worden aangehouden waarbij nader onderzoek nodig is bij ingrepen over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en meer en dieper dan 6,35 meter onder NAP. Deze maten zijn in de betreffende archeologische dubbelbestemming gehanteerd.