

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Franke Doting

E-mail: f.doting@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk:

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan recreatiewoningen
Noorderduyn Van Foreestweg 2023

Publiekssamenvatting:

Aanvrager wil een vakantiepark met 120 woningen realiseren aan de Van Foreestweg 10 in Julianadorp. Om dit mogelijk te maken moet de agrarische bestemming die thans op het perceel ligt worden gewijzigd in een recreatieve bestemming.

Daarnaast zullen direct aan de Van Foreestweg vijf burgerwoningen (waaronder 1 twee-onder-één kapwoning) worden gerealiseerd. De aanwezige agrarische bedrijfswoning zal worden getransformeerd van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Oftewel in totaal komen er dan vijf burgerwoningen direct aan de Van Foreestweg.

Geadviseerd besluit

1. de "Nota van beantwoording ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023" met planidentificatienummer NL.IMRO.0400.BPNoorderduyn-OW01 gewijzigd vast te stellen ex artikel 3.8 Wro;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor "bestemmingsplan recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023".

Bijlagen

1. 2024-03-11 Nota van beantwoording zienswijzen Noorderduyn (v3).docx

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Het college heeft een verzoek ontvangen voor de bouw van 120 recreatiewoningen en vijf burgerwoningen aan de Van Foreestweg 10 te Julianadorp. Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening/afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het college besloten het ontwerp van "Bestemmingsplan recreatiewoningen Van Foreestweg 2023" vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage te leggen. In een eerdere fase is al onder voorwaarden ingestemd met een principeverzoek, is vooroverleg gevoerd met de diensten en instanties en heeft het voorontwerp voor inspraakreacties ter inzage gelegen. De reacties zijn bestudeerd en verwerkt in het ontwerpplan. Naar aanleiding van voornoemde terinzagelegging zijn er vijf zienswijzen ontvangen die het college heeft doen besluiten het plan te wijzigen. De grootste wijziging ingevolge een ingediende zienswijze is, dat de ontsluiting voor het autoverkeer, in plaats van aan de noord/west zijde van het perceel nu aan de noord/oost zijde zal komen. Er zijn ambtshalve geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Het ontwerp is thans gereed om te worden vastgesteld door de raad. Omdat het kostenverhaal verzekerd is via een overeenkomst kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Doelen en resultaten

Met het bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader geboden voor de bouw van 120 recreatie- en 5 burgerwoningen. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan een versterking van het toeristisch/recreatief en economisch klimaat van de gemeente.

Kaders en omstandigheden

Het gemeentelijk kader wordt geboden door de Omgevingsvisie gemeente Den Helder "Koers op een sterke thuishaven".

Het bestemmingsplan past binnen dit kader.

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening / afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht (vaststelling bestemmingsplan)

Argumenten en alternatieven

In de duinzoom tussen Julianadorp en Den Helder wordt als geheel gestreefd naar het versterken van het contrast tussen druk en rustig, en meer verdicht en open. Vanuit deze visie is dit de plek om het intensiever te maken, zodat het elders in de duinzoom juist rustig blijft. Na verwezenlijking van het plan is er sprake van een situatie waarin met name de oost-west ontsluitingsverbindingen belangrijker worden. Het plan kan tevens bijdragen aan het verbeteren van een langzaam verkeersroute tussen het woongebied van Julianadorp en de duinen. Een gezamenlijk beheerde buitenruimte (in plaats van verkaveling) bevordert de kwaliteit van het complex.

Op 14 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voornoemd ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Naar aanleiding hiervan zijn er vijf zienswijzen ontvangen die het plan enigszins wijzigen. Ambtshalve is er geen aanleiding om een wijziging door te voeren. Het ontwerp is gereed om te worden voorgelegd aan de raad ter vaststelling. Indien daarna geen beroep wordt ingesteld is het plan onherroepelijk.

Bestuurlijke vernieuwing

Met het oog op de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is aan initiatiefnemer te kennen gegeven, dat met betrekking tot dit plan ook goed/ruim invulling moet worden gegeven aan participatie. Initiatiefnemer heeft daaraan invulling gegeven door persoonlijke gesprekken te voeren met de omwonenden van de Van Foreestweg 8, 11b, 11c en 12. Tevens zijn er gesprekken gevoerd met afvaardingen van de Volkstuinenvereniging Ooghduyne, de VvE Keizerskroon, het Bungalowpark Strandslag, alsook met de pachter van de belendende bloembollenperceel. Oftewel door initiatiefnemer in voldoende mate gevolg aan gegeven aan het verzoek tot verzorgen van participatie m.b.t. het plan.

Duurzaamheid

Aan duurzaamheid moet zeker waarde worden gehecht, maar ook aan thema's die hiermee samenhangen. Voorbeelden hiervan zijn 'natuur inclusief bouwen' en 'energieneutraal bouwen'. Aan de initiatiefnemer te kennen gegeven, dat bij de planvorming van dit specifieke initiatief rekening moet worden gehouden met voornoemde thema's. Hiertoe heeft initiatiefnemer in de plandoelichting een beschrijving gegeven van de maatregelen die bij de bouw in acht zullen worden genomen.

Financiële consequenties

Omdat dit een privaat initiatief betreft zijn er voor gemeente Den Helder geen financiële risico's verbonden aan dit project.

Ter borging van de gemaakte afspraken is er een overeenkomst opgesteld en voor akkoord door initiatiefnemer en gemeente ondertekend. Hierin is onder meer vastgelegd, dat initiatiefnemer de voor dit project gemaakte ambtelijke uren gefactureerd zal krijgen.

Uitvoering en planning

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Communicatie

Na vaststelling wordt de kennisgeving geplaatst in het Nieuwsblad Den Helder (Stadsnieuws), het digitale Gemeentebblad (NL.IMRO.0400.BPNoorderduyn-OW01). Het digitale plan wordt ook ter raadpleging geplaatst op de nieuwe landelijke voorziening (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>).

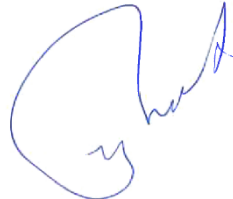
Den Helder, 12 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
M.J. (Marc) Pothast





CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023

De raad van de gemeente Den Helder;

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

besluit:

1. de "Nota van beantwoording ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023" met planidentificatienummer NL.IMRO.0400.BPNoorderduyn-OW01 gewijzigd vast te stellen ex artikel 3.8 Wro;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor "bestemmingsplan recreatiewoningen Noorderduyn Van Foreestweg 2023".

Aldus besloten in de raadsvergadering van