



Bestemmingsplan

Tillenhof 2 Den Helder

In opdracht van:	Mevr. Hafkenscheid, gemeente Den Helder
Uitgevoerd door:	Hugo Misset, ROMstad
Versie:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0400.Tillenhof2023-VST1
Datum:	7 oktober 2024

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING VAN HET) PLANGEBIED	6
2.2. VISIE OP / MOTIVERING TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	14
3.1. INLEIDING	14
3.2. RIJKSBELEID	14
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	17
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1. INLEIDING	24
4.2. WATER	24
4.3. BODEM.....	27
4.4. ECOLOGIE	29
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.6. GELUID	35
4.7. LUCHT.....	36
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	38
4.9. MILIEUZONERINGEN	39
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
4.11. ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN (OO).....	42
4.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	43
4.13. VERKEER EN PARKEREN.....	43
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	46
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
BIJLAGEN:	
- ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK, TRANSECT BV, D.D. 31 OKTOBER 2023	
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK, LINGEMILIEU BV, D.D. 25 OKTOBER 2023	
- QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING, NL ADVISEURS, D.D. 28 AUGUSTUS 2022	
- STIKSTOFONDERZOEK, SWECO, D.D. 29 JULI 2024	
- QUICKSCAN ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN, IDDS, D.D. 9 NOVEMBER 2023/17 JULI 2024	
- BEELDKWALITEITSPLAN TILLENHOF 2 HUISDUINEN, D.D. 11 DECEMBER 2023	
- NADER ONDERZOEK GEBOUWBEWONENDE VLEERMUIZEN, NLADVISEURS, D.D. 19 FEBRUARI 2024	
- NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN TILLENHOF 2	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het perceel Tillenhof 2 te Huisduinen.

Dit perceel betreft een voormalig werkterrein van Rijkswaterstaat ten behoeve van de dijkversterking. Sinds de overdracht van het terrein aan de gemeente Den Helder wordt het terrein voor diverse doeleinden gebruikt, waaronder als piekparkeerplaats voor recreanten. Het achtergebleven pand is jarenlang op basis van antikraak gebruikt door diverse organisaties. De tijdelijke gebruiksfuncties van relatief lage kwaliteit hebben tot gevolg gehad dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te wensen overlaat.

Om het tijt te keren is in december 2019 naar aanleiding van een bestuurlijke opdracht een gebiedsontwikkelingsproces in gang gezet om de locatie primair te ontwikkelen als recreatieparkeerplaats in combinatie met woningbouw. Ook is als doel gesteld om de looproute tussen het Atlantikwallcentrum en Fort Kijkduin beter te faciliteren en om landschapsherstel door te voeren.

Het gebiedsontwikkelingsproces heeft tot een 'stedenbouwkundig schetsplan gebiedsontwikkeling Tillenhof 2 te Huisduinen' geleid dat in januari 2023 door de raad vastgesteld is.

Dit schetsplan kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan gerealiseerd worden. Ten behoeve van de beoogde invulling van het gebied dient derhalve het planologisch kader herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan dient dat doel. Dit bestemmingsplan biedt een actueel juridisch planologisch kader waarmee de nieuwe inrichting van Tillenhof 2 mogelijk gemaakt kan worden.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Den Helder en is gelegen aan Tillenhof 2, te Huisduinen.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een duintalud en aan de westzijde door een dijktaalud die het plangebied scheiden van het Admiraal Verhuellplein en de Zeeweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de woonpercelen langs de Kijkduinlaan. De oostzijde van het plangebied grenst aan de verkeersweg Tillenhof.

Het plangebied beslaat de percelen die kadastraal geregistreerd zijn onder gemeente Den Helder, sectie F, nummers 1670, (een deel van) 1671, (een deel van) 1680 en (een deel van) 688.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied (bij benadering zijn de plangrenzen met een rood kader opgenomen) in relatie tot de wijde omgeving.



1.3. Vigerend bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Huisduinen en de Stelling 2015', het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021, het paraplubestemmingsplan Supermarkten en het paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021.

Huisduinen en de Stelling 2015

Het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 is op 12 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. Ingevolge het bepaalde in dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van (een deel van) het plangebied de bestemming Verkeer-Verblijf, de dubbelbestemming Waarde-Beschermd Stadsgesicht en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Ook is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-zend- en ontvangstinstallaties' van kracht.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 ter plaatse van het plangebied.

Verkeer-verblijf (artikel 19)

Het hele plangebied is voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijf. Deze gronden mogen gebruikt worden voor wegen, straten, paden, water en parkeervoorzieningen. Ook zijn ter plaatse van een aanduiding 'opslag' bergingen en autoboxen toegestaan. Deze aanduiding is binnen het plangebied opgenomen voor de bestaande bebouwing; hier geldt ook een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is de bestaande bebouwing toegestaan.

Waarde-Beschermd Stadsgesicht (artikel 24)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming en voor de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van de gronden, bouwwerken, grondwerken, fortificaties en waterpartijen. Deze elementen houden verband met de aanwezigheid van de stelling. Deze dubbelbestemming is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Waterstaat-Waterkering (artikel 26)

Deze dubbelbestemming bevat regels die tot doel hebben om de ter plaatse aanwezige (beschermingszone van de) waterkering te beschermen. Deze dubbelbestemming is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone- zend- en ontvangstinstallaties (artikel 31.6)

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone – zend-en ontvangstinstallaties" geldt overkoepelend een maximum bouwhoogte ter bescherming van militaire doeleinden. De voorgeschreven maximum bouwhoogte van 22 meter wordt met dit bestemmingsplan niet overschreden, de betreffende aanduiding is ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

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). In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels uit het parapluplan parkeren overgenomen. Een nadere toelichting op het aspect parkeren wordt in hoofdstuk 4 gegeven.

Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021

Op 6 september 2021 is het paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat regels ten aanzien van kamerverhuur, woningsplitsing en Bed en Breakfast, waarbij ten aanzien van deze aspecten ook aanvullende regels voor parkeren worden gesteld. De regels van dit paraplubestemmingsplan zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

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 wordt uitsluitend uitgegaan van nieuwe woningen en parkeervoorzieningen. Reguliere detailhandel en supermarkten worden niet toegestaan.

Conclusie

De beoogde nieuwe situatie, waarbij een nieuwe woonfunctie in de vorm van 11 woningen ingepast wordt, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste woonfunctie is qua gebruiksregels en bouwregels in strijd met de vigerende bestemming Verkeer-Verblijf. De voorziene parkeerplaatsen passen wel in het bestaande bestemmingsplan; de wens is echter om de parkeervoorziening planologisch te kaderen. Om de nieuwe invulling te kunnen toestaan, dient derhalve een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe. De regels van de

paraplubestemmingsplannen worden met dit bestemmingsplan gerespecteerd, hetgeen inhoudt dat deze regels in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

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: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie (omgeving van het) plangebied

Het plangebied is aan de zuidzijde van het dorp Huisduinen aan de Tillenhof 2 gelegen. Het plangebied wordt hier omsloten door de Zeeweg en Zeepromenade (de zeedijk) in het westen, de woonbebouwing van Huisduinen in het noorden en oosten en door de Helderse duinen en Fort Kijkduin in het zuiden.

De woonbebouwing in de directe omgeving van het plangebied, langs de Kijkduinlaan en Tillenhof, is in diverse stijlen en perioden gebouwd en bestaat veelal uit vrijstaande, dan wel kleinschalig geschakelde, woningen van één bouwlaag met een kapconstructie.



Afbeelding: weergegeven is het plangebied (bij benadering met een rood kader geduid) in relatie tot de omgeving. De foto rechtsboven geeft een impressie van het woongebied (het gele vlak) dat aan het plangebied grenst. De foto rechtsmidden toont het aangrenzende duingebied. Op de foto's onder is de Zeeweg met Fort Kijkduin en een langsgeslepen strandtent/restaurant Storm aan Zee zichtbaar.

Andere bebouwing in de omgeving bestaat uit het eerder genoemde Fort Kijkduin, dat begin negentiende eeuw in opdracht van Napoleon Bonaparte gebouwd is. Het fort maakt deel uit van de stelling Den Helder. In het fort zijn een noordzeeaquarium en een museum gevestigd.

Verder zijn langs de zeedijk enkele strandtenten/restaurants aanwezig. De zeedijk ligt ten opzichte van de omgeving hoger en vormt een ontsluitingsroute (Zeeweg, 30 km/u) langs de kust.

Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 6000 vierkante meter en is ten opzichte van de Zeeweg en de zuidelijker gelegen gebieden aanmerkelijk lager gelegen. Dit is het gevolg van de aanleg van een werkterrein voor de dijkverzwaring in de jaren '70. Toentertijd is een deel van het duin afgegraven om het werkterrein te realiseren, hierdoor ontstonden het vlakke middendeel en de steile duinrand langs een groot deel van het plangebied.



Afbeeldingen: Op de foto boven is het plangebied zichtbaar. Het plangebied is duidelijk lager gelegen dan de zeewering en de aangrenzende duinen, dit wordt met de foto links getoond.

Na voltooiing van de dijkverzwaring heeft Rijkswaterstaat de gronden aan de gemeente verkocht, waarna de onbebouwde gronden als parkeerplaats zijn ingericht. In de bestaande situatie wordt het terrein als piekparkeerplaats voor recreanten gebruikt. Er is plaats voor circa 55 auto's.

Ten tijde van de dijkverzwaring is aan de oostzijde van het plangebied ook een L-vormig gebouw gerealiseerd met een grondoppervlak van circa 380 vierkante meter. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Het pand is jarenlang op basis van antikraak gebruikt door diverse organisaties.



Afbeelding: zichtbaar is de ontsluiting van het plangebied op Tillenhof. De foto toont ook het bestaande pand ter plaatse van het plangebied.

Verder dient het perceel als opslagplaats voor diverse doeleinden: voor bouwketen voor aannemers die werkzaamheden verrichten in het dorp, als parkeerplek voor de kleedcontainer van de zwemvereniging in het zogeheten stormseizoen (wanneer de container niet naast de zee mag staan) en voor een afvalcontainer welke als stortplek voor strandafval dient.

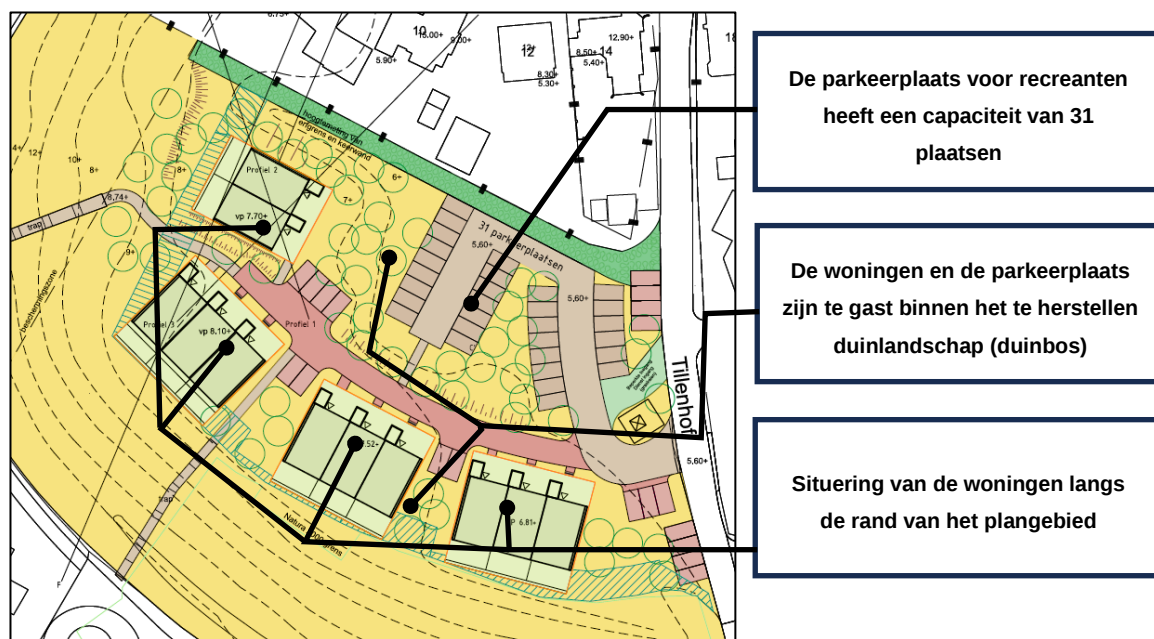
Het plangebied wordt in de noordoosthoek via de Tillenhof en de Kijkduinlaan ontsloten op het verdere wegennet.

2.2. Visie op / motivering toekomstige situatie

Bij de inrichting van het plangebied als werkterrein is in de jaren zeventig naar hedendaags oordeel geen aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Het duin is destijds ruw afgegraven en de gronden zijn verhard. Na de overdracht van de gronden door Rijkswaterstaat aan de gemeente is deze inrichting nagenoeg ongewijzigd voortgezet. Ook het bestaande antikraakpand en het gebruik van het terrein als parkeerplaats voor recreatieverkeer, als locatie voor een kledingcontainer van de zwemvereniging en een afvalcontainer voor strandafval en divers ander ad hoc-gebruik dragen niet bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik. In de stedenbouwkundige schets die mede ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan wordt het plangebied omschreven als 'een verwaarloosde versteende krater in iets dat ooit deel uitmaakte van het fraaie duinlandschap aan de voet van een schitterend fort'.

Bovenstaande uitgangssituatie heeft in december 2019 geleid tot een bestuurlijke opdracht om een gebiedsontwikkelingsproces voor Tillinghof 2 te starten. Als programmatische doelstellingen werden een definitieve oplossing voor recreatief parkeren, het realiseren van woningbouw en het realiseren van een wandelroute tussen Fort Kijkduin en het Atlantikwallcentrum meegegeven. Naast de programmatische doelstellingen werd ook landschapsherstel als kwaliteitsdoelstelling opgenomen.

Dit proces, inclusief participatie en een brede consultatie onder belanghebbende partijen, heeft in geleid tot het stedenbouwkundig schetsplan dat in januari 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met de vaststelling van die schets is begin 2023 een fase afgesloten waarbij de hoofdontwerputgangspunten (het landschap is leidend, alle ontwikkelingen liggen hierbinnen te gast) duidelijk werden. Nadien is het plan verder verfijnd en aangepast naar actuele haalbaarheid en behoefte.



Afbeelding: weergegeven is de indeling van het plangebied in de nieuwe situatie. Dit is nadrukkelijk niet het definitieve eindbeeld.

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan gaat uit van een integrale herstructurering van het plangebied. Dit houdt in dat de bestaande voorzieningen gesaneerd, dan wel verplaatst worden. Zo wordt het bestaande antikraakpand gesloopt en zijn voor de kleedruimte van zwemvereniging Marsdiep en de strandafvalcontainer vervangende locaties gevonden. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt de kleedruimte verplaatst naar een jaarrondlocatie op de dijk naast horecagelegenheid Storm aan Zee.

In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied elf woningen in een landelijke setting gerealiseerd. Acht woningen, verdeeld over drie clusters van drie woningen, worden noord-zuid-gericht langs de zuidrand van het plangebied gesitueerd. De overige twee woningen worden oost-west-gericht ter plaatse van het noordwestelijke deel van het plangebied toegestaan. Dit aantal houdt verband met de beschikbare ruimte binnen het plangebied in combinatie met het streven naar een hoge landschappelijke kwaliteit en het kader dat voortkomt uit de aangrenzende duinen als Natura 2000-gebied.

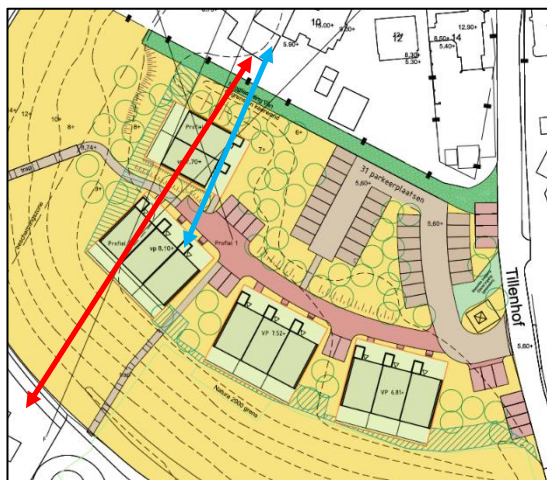


Afbeelding: sfeerbeeld van de mogelijke nieuwe inrichting van het plangebied. Dit is nadrukkelijk niet het definitieve eindbeeld.

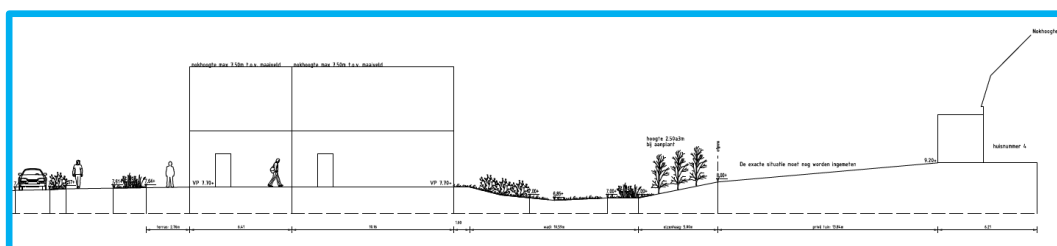
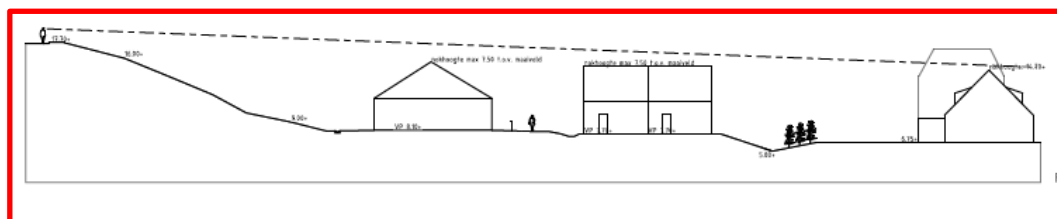
Het voorziene woningtype bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie en heeft daarmee een nokhoogte van circa 7,5 meter. Het bruto vloeroppervlak van een woning is circa 100 vierkante meter. Senioren worden primair als doelgroep voor de woningen gezien. De inrichting van de woningen sluit daarbij aan door, naast een woonkamer, op de begane grond ook te voorzien in een slaapkamer en een badkamer. Op de verdieping is een tweede slaapkamer voorzien. Om hier voor voldoende bruikbaar oppervlak en daglichttoetreding te zorgen wordt in het dakvlak aan de voorzijde een dakkapel toegestaan.

Alle woningen beschikken aan de voorzijde over een berging en een terras/buitenruimte/verharding met pergola die als entreezone voor de woningen fungeert. Elke woning wordt voorzien van een buitenruimte aan de achtergevel in de vorm van een terras van 3,5 meter diep. Ter hoogte van de scheidingsmuren tussen woningen mogen erfafscheidingen van maximaal 2 meter diep en 2 meter hoog gerealiseerd worden. Overige bebouwing in de vorm van (vergunningsvrije) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erfafscheidingen wordt met dit plan nadrukkelijk niet toegestaan om een verstorend effect op de landschappelijke kwaliteit te voorkomen.

Bij de situering, maten en vormgeving van de woningen, inclusief de buitenruimten, is rekening gehouden met de effecten op de woonpercelen in de omgeving. Zo zijn de noordwestgelegen woningen oost-west-georiënteerd en geldt voor alle woningen dat ramen in de kopgevels uitsluitend ter plaatse van de begane grond zijn toegestaan. Ook zijn balkons en dakterrassen nadrukkelijk niet toegestaan. Verder wordt er langs de grens van het plangebied met de percelen langs de Kijkduinlaan een groenvoorziening van circa 3,5 meter hoog geplaatst. Op deze wijze worden nadelige effecten qua inkijk en privacy voorkomen. Onderstaande impressies maken duidelijk dat de achterzijde van de woningen aan de Kijkduinlaan minder inkijk vanaf het hoger gelegen duin zullen ondervinden dan in de bestaande situatie, doordat de bestaande zichtlijnen vanaf de hoge gronden langs het plangebied grotendeels geblokkeerd worden door de nieuwe woningen.



Afbeeldingen: de impressies geven twee doorsneden/profielen weer. De blauwe doorsnede (onderstaand blauw kader) toont de zichtlijn vanaf een balkon richting de achterzijde van de woningen aan de Kijkduinlaan (nieuwe situatie). De rode doorsnede (onderstaand rood kader) toont de zichtlijn vanaf de hogere gelegen gronden aan de rand van het plangebied richting de woningen aan de Kijkduinlaan.



De woningen in het noordwestelijke deel van het plangebied zijn zo gesitueerd dat zij rechte zichtlijnen vanaf de woonpercelen aan de Kijkduinlaan zo min mogelijk beïnvloeden.

Qua bouwmassa en bouwstijl wordt aangesloten op de bestaande woningbouw in de omgeving, waarbij ook recht gedaan wordt aan het karakter van het landschap.

Gezien de kwetsbaarheid van het gebied en het streven naar een hoge bouwkwaliteit en duurzaamheidsstandaard, wordt ingezet op prefab-bouw met toepassing van natuurlijke en circulaire materialen.

Aanvullend op de woningopgave wordt binnen het plangebied een definitieve parkeerplaats voor recreanten ingericht. Deze parkeerplaats is voorzien ter plaatse van het noordoostelijke deel van het plangebied en zal bestaan uit maximaal 31 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de capaciteit met ruim 20 plaatsen teruggebracht. De parkeerplaats wordt in oostelijke richting op Tillenhof ontsloten. Langs de parkeerplaats loopt een ontsluitingsweg naar de woningen binnen het plangebied; de woningen worden door middel van een opgang/trappetje op de weg ontsloten. Aansluitend op deze weg zijn de elf parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen voorzien. Dezelfde weg vormt, met in het verlengde gelegen wandelpaden, een nieuwe wandelroute tussen het Atlantikwalmuseum en de dijkzone/fort Kijkduin. Voorts worden langs de oostrand van het plangebied nog zeven parkeerplaatsen gerealiseerd die direct aansluiten op de weg Tillenhof. In totaal zijn er daarmee 49 parkeerplaatsen binnen het plangebied gelegen.

Een belangrijk aspect bij de herstructurering betreft de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing van de nieuwe elementen binnen het plangebied. De bestaande steile duinrand en de lege vlakte, die ontstaan zijn na de duinafgraving uit de jaren '70, worden daarbij omgevormd tot een duinlandschap. Een duinlandschap dat geïnspireerd is op het aangrenzende duingebied en op het landschap zoals dat voor de afgraving ook binnen het plangebied aanwezig was. Dit houdt in dat door middel van grondophogingen het verloop van hoogtelijnen aan de zuid- en westgrens van het plangebied. Door het te realiseren flauwer talud ontstaat weer verbinding met het duingebied. Het talud zelf wordt eveneens als duin ingericht met passende beplanting, waarmee verstuiwing wordt tegengegaan. Als gevolg van de beoogde situering van de woningclusters ontstaat ook ruimte om het duingebied, met de daarbij behorende boomsoorten en bosschages, binnen het plangebied uit te breiden. De woningen en de parkeerplaats zijn daarbij te gast in het duinlandschap.

De te gebruiken materialen voor de woningen en de openbare ruimte (parkeerplaats) worden afgestemd op de omgeving en de inrichting als duinlandschap. De inrichting als duinlandschap biedt ook een goede basis om natuurinclusief en klimaatbestendig te handelen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Tillenhof 2 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit en is een uitwerking van het "Stedenbouwkundig schetsplan", zoals dit door de gemeenteraad op 21 januari 2023 is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient als een verbindend document tussen zowel stedenbouw, landschap en architectuur. Hiermee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en identiteit van het gebied te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan dient meerdere

doelen. Enerzijds dient het als inspiratiedocument voor het te ontwikkelen gebied. Anderzijds biedt het een overzichtelijk en overkoepelend kader welke ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van Tillenhof 2 te borgen. Door middel van de beeldkwaliteitscriteria kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst en beoordeeld.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Aalten in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk geeft met de Nationale Omgevingsvisie een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die op verschillende schaalniveaus spelen. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Belangrijke opgaven in het NOVI zijn onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om waar mogelijk combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er echter scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. In de NOVI worden daartoe drie afwegingsprincipes toegepast:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

Aan de NOVI is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. De bedoeling is daarbij dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een toekomstbestendig gebruik van de bij dit bestemmingsplan betrokken percelen geborgd. Het plan sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. 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 Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend plan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterprogramma

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 -waardwegen. 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in het waterprogramma. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangaande de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn onder andere:

- de drie zogenaamde treden van de ladder worden losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' wordt vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient dit daarnaast nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. 'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De afgelopen jaren is door jurisprudentie van de Raad van State nadere invulling gegeven aan deze definitie. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS (vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt de toevoeging van elf woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Nu er met het bestemmingsplan maximaal 11 woningen mogelijk gemaakt worden en de bestaande parkeercapaciteit verkleind wordt, wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig. Aanvullend kan gesteld worden dat de woonpercelen, welke op basis van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, binnen bestaand stedelijk gebied ingepast worden. Dit is in lijn met de strekking van de ladder om zorgvuldig ruimtegebruik

na te streven. Wel dienen de behoefte en uitvoerbaarheid vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden. Dit wordt integraal in deze toelichting verwoord.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling** – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

De provinciale hoofdambitie is dat er een balans is tussen economische groei en leefbaarheid. Het verbeteren van de leefomgeving en het omgaan met klimaatverandering zijn daarbij speerpunten. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Specifiek voor het plangebied is van belang dat de provincie streeft naar het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief). De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

Beschouwing en conclusie

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden. Het plangebied is, voor wat betreft het deel waar de ontwikkelingen voorzien zijn, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de voorziene ontwikkeling wordt bijgedragen aan de beschikbaarheid van voldoende woningen. Deze woningen sluiten aan bij de behoefte (woningen voor senioren). Ook wordt er in relatie tot de woningen en de inrichting van het gebied nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Zo wordt bij de woningen gebruik gemaakt van natuurlijk en circulaire materialen. Het openbaar gebied wordt grotendeels onverhard en halfverhard aangelegd, onder andere in de vorm van een duinlandschap/duinbos. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat (delen van) het plangebied gelegen zijn in de (werkings)gebieden die als volgt genoemd worden:

- Diverse bepalingen ten aanzien van de aspecten water (peilbesluit, regionale verdringingsreeks), bodem (bodemsanering, ontgrondingen), datacenters (uitgesloten) en terreinen binnen vastgestelde kritisch afstand van Natura 2000-gebied (betreft regeling aangaande helikoptervluchten en ontbrandingen), welke voor dit plan niet relevant zijn.
- Werkingsgebied Agrarische bedrijven: de westelijke en zuidelijke rand van het plangebied is binnen dit werkingsgebied gelegen. Dit werkingsgebied bevat regels ten aanzien van agrarische bedrijven, hetgeen voor dit plan niet relevant is.
- Werkingsgebied landelijk gebied / Noord-Holland Noord-landelijk gebied: de westelijke en zuidelijke rand van het plangebied zijn binnen dit werkingsgebied gelegen. Het betreft regels onder andere ten aanzien van ontwikkelingen naar niet-agrarische functies in landelijk gebied. Ook is in artikel 6.59 een ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, rekening gehouden met het gestelde in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Relevant is dat de voorziene (stedelijke) ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied, namelijk de woningbouw en de aanleg van de (verkleinde) recreatieparkeerplaats buiten het

werkingsgebied landelijk gebied gelegen zijn. De delen van het plangebied die binnen het werkingsgebied gelegen zijn in de huidige situatie in gebruik als duintalud/dijktalud en behouden deze functie ook in de nieuwe situatie. Wel wordt het duinlandschap ter plaatse van deze gebieden verbeterd in het kader van het voorgestane landschapsherstel en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied grenst voorts aan Natura 2000-gebied. In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat het plan geen nadelig (extern) effect heeft op dit gebied.



Afbeelding: zichtbaar is de ligging van het plangebied ten opzichte van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' (groen) en Natura 2000-gebied (bruin).

Een belangrijk aspect van dit bestemmingsplan is dat bij voorziene herstructurering van het plangebied nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan landschapsherstel en het verbeteren van de natuurwaarden en de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woningen en de verkleinde parkeerplaats worden gerealiseerd binnen een ruim opgezet duinlandschap (duinbos) waarin plaats is voor inheemse soorten. Het bestaande duinlandschap wordt daarmee binnen het plangebied uitgebreid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen.

In de Omgevingsvisie NH 2050 is het waterbeleid van de provincie opgenomen. In het Regionaal Waterprogramma wordt dit uitgewerkt voor verschillende onderdelen:

1. Verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Nederland moet de kwaliteit van de regionale wateren op peil houden en waar nodig verbeteren, conform de eisen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Provincies spelen net als waterschappen en Rijkswaterstaat een belangrijke rol in de realisatie.

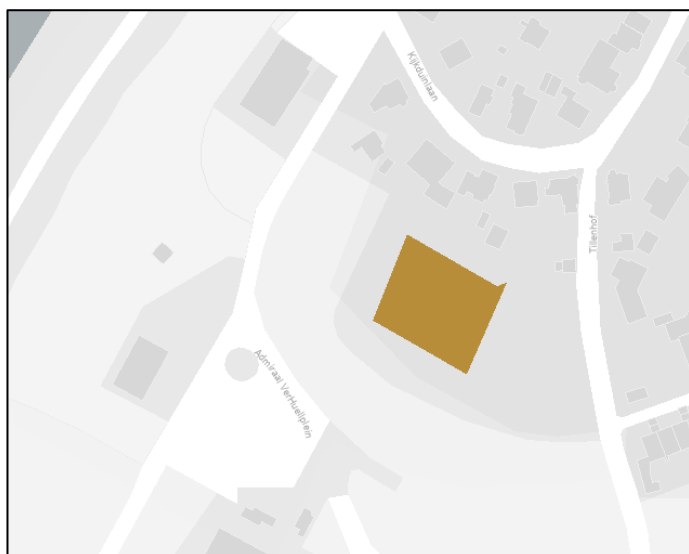
2. Het op peil houden van de voorraad en de kwaliteit van het grondwater. De provincie helpt drinkwaterbedrijven bij het ontwikkelen van nieuwe waterwinlocaties en gemeenten bij het opstellen van bodemenergieplannen.
3. Bescherming en beperken van gevolgen tegen mogelijk overstromingsrisico's, ook als gevolg van klimaatverandering

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in het waterprogramma. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

Woningbouwmonitor

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben per regio afspraken gemaakt over nieuwbouw en bestaande bouw. Deze afspraken zijn vastgelegd in zogenoemde 'woonakkoorden'. De akkoorden bevatten de toekomstige uitdagingen, acties en afspraken voor de komende 5 jaar. Er zijn afspraken over het aantal woningen. Maar ook over klimaatneutraal en circulair bouwen (aardgasvrij en met oog voor het veranderende klimaat) in de buurt van OV-knooppunten en met behoud van de groene en gezonde leefomgeving. Op de kaart woningbouwlocaties van de provincie Noord-Holland is voor het plangebied Tillenhof 2 de woningbouwopgave van 10 woningen aangeduid, te realiseren in de periode 2025-2030. Zie onderstaande afbeelding (bron: provincie Noord-Holland).



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de woningbouwmonitor van de provincie Noord-Holland. Zichtbaar is dat Tillenhof 2 als woningbouwlocatie is opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Den Helder 'Koers op een sterke thuishaven'

De omgevingsvisie gemeente Den Helder is in september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het vaststellen van de visie wordt een duidelijke toekomstrichting voor het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de gemeente Den Helder neergelegd. In deze visie wordt ingezet op het versterken van verbindingen tussen de verschillende wijken door de groene, open ruimtes in de stad. Dit wordt gedaan door langs verbindingssassen tussen de wijken door dit open landschap heen in te zetten op kwalitatief goede verbindingen voor langzaam verkeer en ruimte te bieden voor nieuwe functies die levendigheid en sociale controle in het gebied brengen, zoals wonen.

Specifiek voor de doelgroep inwoners richt de gemeente Den Helder zich op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen die passen bij de behoefte van de inwoners. De gemeente zet in op de realisatie van 1500 nieuwe woningen tot 2030, die grotendeels binnenstedelijk, en dus dichtbij bestaande voorzieningen, worden gerealiseerd. De gemeente zet in op aantrekkelijke woonomgevingen, met woningen die goed passen in de bestaande omgeving en een kwalitatief goede openbare ruimte.

De gemeente wil voorts extra investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij zoekt de gemeente naar mogelijkheden om zoveel mogelijk in te zetten op vergroening, klimaatadaptatie en het geven van ruimte aan langzaam verkeer om de openbare ruimte aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig te maken. Voor buurten waar de leefbaarheid onder druk staat heeft de gemeente extra aandacht.

In de omgevingsvisie wordt ook een visie per deelgebied beschreven. Voor Huisduinen is als uitgangspunt genoemd dat het dorp zich kleinschalig verder kan ontwikkelen, op basis van de huidige kwaliteit van natuur, cultuur en sfeer. De kwaliteiten van het dorp waarover brede tevredenheid bestaat vragen niet om grote veranderingen en moeten zoveel mogelijk beschermd worden ('Niet meegaan in de vaart der volkeren en conserveren is ook een kwaliteit'). Daar tegenover staat dat sommige gebieden een versterking kunnen gebruiken om de kwaliteit van het geheel te versterken.

Tillenhof 2 wordt in de deelvisie voor Huisduinen specifiek genoemd. Voor de ontwikkeling van Tillenhof 2 zet de gemeente in op een integrale combinatie van wonen en bezoekersparkeren voor recreanten. Ook landschapsherstel is een belangrijk aandachtspunt. In het gebied spelen er zorgen wat betreft de sociale veiligheid van het gebied. Door de beschutte ligging zijn er weinig ogen op het gebied gericht en leent het terrein zich daarmee voor ongewenste activiteiten. Door het toevoegen van kleinschalige woningbouw aan het gebied kan de sociale veiligheid in het gebied flink worden verbeterd. Verbetering van de wandelverbindingen en een goede sturing van verkeersstromen tussen Tillenhof 2 en het Admiraal Verhuellplein zijn andere aandachtspunten voor de uiteindelijke invulling van dit gebied.

Ook bevat de deelvisie een specifieke passage over parkeren in relatie tot Tillenhof. Zo wordt gesteld dat voor het cultureel erfgoed en de horecagelegenheden in de strandzone voldoende parkeergelegenheid een belangrijke voorwaarde is. Hoewel wordt ingezet op het stimuleren van fietsen en wandelen zal ook in de toekomst behoefte blijven aan parkeergelegenheid in dit gebied. De beschikbare ruimte voor parkeren bestaat voornamelijk uit het Admiraal Verhuellplein

(plein voor Fort Kijkduin). Uit parkeeronderzoek is gebleken dat het inzetten van een gedeelte van de locatie Tillenhof 2 het beste alternatief is om als 'overloopgebied' te fungeren van de parkeerplaatsen op het Admiraal Verhuellplein. De parkeerbehoefte is echter niet dusdanig groot dat het hele gebied hiervoor moet worden ingericht. Voor het Tillenhof wordt daarom ingezet op een integrale combinatie tussen wonen en parkeren, waarmee grote pieken in de (recreatieve) parkeervraag kunnen worden opgevangen.

Beschouwing en conclusie

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, Tillenhof 2, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een verkleind recreatieparkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden. Het bestemmingsplan sluit aan bij hetgeen in de visie verwoord is.

Woonvisie Den Helder 2020-2025

De Woonvisie Den Helder 2020-2025 is door de gemeenteraad van Den Helder vastgesteld op 7 september 2022. De visie geeft een toelichting op het woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren. In de visie wordt de nadruk gelegd op de volgende thema's:

1. Kwantiteit en kwaliteit: vraag-en aanbodgerichte nieuwbouw; passende programmering huur/koop, prijssegment en woningtypologie op de juiste locaties, kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, gemengde en veilige wijken, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen.
2. Goed wonen voor iedereen: huisvesting doelgroepen: studenten, jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare groepen, statushouders, werknemers, levensloopbestendige woningvoorraad, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart.
3. Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving.

Centraal staat het ombuigen van de krimp naar groei. Dit vraagt een stevige inzet op de woningbouwopgave. De focus ligt op voldoende nieuwbouw van kwaliteit in verschillende marktsegmenten en het creëren van bijzondere woonmilieus. De gemeente heeft de ambitie om binnen het regionale woonakkoord (5.000 extra woningen in de Kop) tot 2030 1.500 woningen in Den Helder toe te voegen (woondeal 2.0). Deze behoefte is gebaseerd op de voorziene groei van het aantal banen, onderwijsplekken en de toenemende druk op de woningmarkt in de regio. Daarom wordt niet alleen vraaggericht maar ook aanbodgericht gebouwd. De gemeente Den Helder bouwt vooral stedelijk want daar is in de gemeente de meeste ruimte voor. Den Helder heeft voldoende locaties om in de woningvraag voor de komende jaren te voorzien. Naast de lopende bouwstroom in het stadshart, Nieuw Den Helder en Julianadorp zet de gemeente in de Woonvisie de komende jaren in op locaties die concreet en binnen een aantal jaar te realiseren zijn: Station Zuid, Tillenhof en Vinkenterrein.

Beschouwing en conclusie

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, Tillenhof 2, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties (11 woningen) en een verkleind recreatieparkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden. De te realiseren woningen zijn primair gericht op senioren en worden gebouwd

met toepassing van duurzame / circulaire materialen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan sluit aan bij hetgeen in de visie verwoord is.

Welstandsnota 2015 - herziening 2020

De gemeente Den Helder is trots op haar stad, de dorpen en het buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit. Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. De welstandsnota geeft richting aan de kwaliteitseisen die met ontwikkelingsprojecten samenhangen en geldt daarbij ook als beoordelingskader. In de nota wordt onderscheid gemaakt in diverse welstandregimes, waarbij het plangebied deel uitmaakt van het gebied dat aangewezen is als bijzonder welstandsregime en als Beschermd Stadsgezicht Stelling Den Helder.

Beschouwing en conclusie

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling van Tillenhof is een zelfstandig beoordelingskader opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2. De welstandsnota biedt de mogelijkheid om voor ontwikkelingslocaties beeldkwaliteitsplannen vast te stellen die, na besluitvorming, deel uitmaken van het welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan voor Tillenhof 2 wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

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 Water

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).

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met de partners het waterbeleid op de lange termijn verwoord in de Deltavisie. De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap zijn koers en opgaven voor de periode 2022-2027 en de opgaven.

Het waterschap heeft verder een Keur en Leggers vastgesteld. De Legger Waterkeringen bestaat uit kaarten waarop waterstaatwerken met bijbehorende veiligheidszoneringen en kunstwerken als gemalen en sluizen zijn weergegeven. De Legger Wateren geeft de ligging en de status van waterwegen aan. In de keur zijn de regels vastgelegd aangaande de omgang met waterwerken en wateren.

(Beschermingszones) waterhuishoudkundige elementen

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de zee gelegen, waarlangs de zeedijk als primaire waterkering aanwezig is. Aangrenzend aan deze dijk zijn beschermingszones van kracht. Raadpleging van de legger Waterkeringen leert dat het plangebied gelegen binnen de beschermingszone B. Een klein deel van het westelijke deel van het plangebied is gelegen

binnen beschermingszone A. Het waterschapsbelang is voor deze gebieden via de Keur en de watervergunning geborgd. In het bestemmingsplan is, gelijk aan het vigerend bestemmingsplan, ter plaatse van de beschermingszones een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft een attentiewaarde en schrijft ook een vergunningplicht voor voor diverse (bouw)werkzaamheden in en op deze gronden.



Abbeelding: weergegeven is een uitsnede van de Legger Waterkeringen ter plaatse van het plangebied.

Oppervlaktewater/verharding

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het bestemmingsplan leidt daarmee niet tot de demping van oppervlaktewater. Het bestemmingsplan staat ook de realisatie van woningen en een nieuwe inrichting van het openbare gebied voor. In de bestaande situatie is circa 4100 vierkante meter van het plangebied verhard met bestrating (klinkers), ook is er een gebouw van circa 380 vierkante meter aanwezig. In de nieuwe situatie wordt circa 2150 vierkante meter aan klinkerbestrating en als te bebouwen gebied gerealiseerd. Aanvullend wordt er circa 1080 vierkante meter aan halfverharding aangelegd. De overige gronden worden niet verhard. Er is daarmee sprake van een afname van de verharding waardoor watercompenserende maatregelen niet nodig zijn. Relevant om te vermelden is dat een belangrijke grondslag van het plan is om het gebied klimaatbestendig in te richten. Er wordt daarom nadrukkelijk aandacht besteed aan voldoende waterberging en aan het gebruik van materialen die waterdoorlatend zijn. Er wordt tevens een wadi aangelegd die voor vertraagde afvoer van hemelwater zorgt. De wadi wordt voorzien van een overstort die op het bestaande riool wordt aangesloten.

4.3 Bodem

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 gebruik.

Wet bodembescherming (Wbb)

In de Wbb zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De Wbb onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. In het besluit worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door onderzoeksbureau Linge Milieu BV een verkennend bodemonderzoek NEN5740, d.d. 25 oktober 2023, , inclusief asbestanalyse, uitgevoerd. Het doel van het chemisch onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, het beoordelen van de geschiktheid van de bodem in relatie tot de beoogde bestemming en het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan.

In het onderzoek wordt gesteld dat er op basis van het vooronderzoek (NEN 5725) ter plaatse van de onderzoekslocatie geen direct belastende bronnen of verdachte activiteiten (chemische parameters en asbest) worden verwacht. Bij het opstellen van de onderzoeksstrategie is de bijlage VED-HE van de NEN 5740 (Strategie bij verkennend onderzoek, verdacht, bedrijfsterrein) als richtlijn gehanteerd. Het asbest-onderzoek is indicatief en betreft de licht puinhoudende bovengrond en de puin-fundering onder de klinkers.

Er zijn 25 boringen en een peilbuis geplaatst, tot een diepte van maximaal 4.5 m-mv. Meerdere boringen in de klinkers zijn gestaakt op het puin er onder. De nummers 6 tot en met 6D zijn aan de voorzijde van het pand gezet, rond de boring van Arcadis, september 2020, waarbij PAK sterk verhoogd was aangetroffen. Boring 1 is gezet op 29 september (gecombineerd met onderzoek elders in Den Helder), in het gras ten noorden van het pand. De peilbuis is afgewerkt met een filter van 3.5 tot 4.5 m-mv, bij een grondwaterstand van 3.0 m-mv. Bij de bemonstering op 10 oktober zijn de pH, troebelheid en geleidbaarheid bepaald.

Het plangebied ligt op de tijdens het Holocene gevormde gronden, die worden gerekend tot de Westlandformatie, jonge duin- en strandzanden. De grond is in alle boringen zandig. Het zand bevat tot 4.5 m-mv geen storende of afwijkende lagen. In een beperkt aantal boringen is puin waargenomen, tot maximaal 0.5 m-mv. Het bestaat voornamelijk uit baksteen-achtig materiaal. Het puin of menggranulaat met slakken onder de klinkers heeft een dikte van 0.5 meter. Deze laag bestaat uit 100% bodemvreemd materiaal en is geen onderdeel van de bodem.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geheel uit duinzand bestaat, tot ten minste 5.0 m-mv. Het zand bevat tot die diepte geen storende of afwijkende lagen. In een beperkt aantal boringen is puin waargenomen, tot maximaal 0.5 m-mv. Het bestaat voornamelijk uit baksteen-achtig materiaal. Het puin of menggranulaat met slakken onder de klinkers van het buitenterrein heeft een dikte van 0.5 meter. Deze laag bestaat uit 100% bodemvreemd materiaal en is geen onderdeel van de bodem. Er is visueel nergens asbest in of op de bodem waargenomen.

Grond

De zandige boven- en ondergrond van het perceel aan de Tillenhof is met uitzondering van PAK niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Voor de som-**PFOS** wordt het industriecriterium overschreden in de onverharde bodem rond het pand. **PAK** is ook bij eerder onderzoek verhoogd aangetroffen. Dat was in september 2020, bij onderzoek van Arcadis BV. In een boring aan de voorzijde van het pand is toen een PAK-gehalte vastgesteld van 45 mg/kg ds. De verontreiniging is afgeperkt met de boringen 6A-C. Deze staan op en rond de locatie van de boring van Arcadis. PAK is in de afperkende boringen niet boven de tussenwaarde verhoogd.

Grondwater

Voor naftaleen en tetrachlooretheen (PER) wordt de streefwaarde overschreden in het grondwater. Een mogelijke bron of oorzaak van deze stoffen is niet bekend. Gehaltes liggen ruim onder de tussenwaarde. Nader onderzoek is daarom niet nodig. Licht verhoogde gehalten zijn geen risico voor de volksgezondheid.

Asbest

Er zijn twee mengmonsters van de licht puinhoudende, zandige bovengrond van het terrein op asbest geanalyseerd. Verder is een indicatief mengmonster van het puin onder de klinkers van het buitenterrein samengesteld voor analyse. Analytisch is door het lab geen asbest aangetoond in de mengmonsters. Ook visueel is nergens asbest waargenomen.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verhoogde PFOS-gehalte niet specifiek is voor het perceel, maar in het hele duingebied kan worden aangetroffen. Voor grondverzet binnen het perceel heeft het PFAS weinig consequenties. Gebruiksbeperkingen zijn er wel als er (onverharde) bovengrond van het terrein wordt afgevoerd. Gemeente Den Helder heeft voor PFAS en grondverzet de bodemkwaliteitskaart geactualiseerd.

In het pand ligt een betonvloer. Gemeente Den Helder heeft in het verleden aangegeven dat er onderzoek nodig is voor de contour van de bebouwing. Voorgesteld wordt onderzoek voor de bodem ter plaatse van het pand uit te voeren nadat het gesloopt is.

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit het beoogde nieuwe gebruik niet in de weg staat.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van het aspect bodem.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

In de Wet natuurbescherming staan beschermingsregels voor de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en heeft de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet vervangen.

Onder andere de soortenbescherming, gebiedsbescherming en de bescherming van houtopstanden zijn in de Wet natuurbescherming geregeld. De Wet natuurbescherming geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verantwoordelijkheid voor het natuurbeleid is binnen de wet grotendeels neergelegd bij de provincies. De rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het natuurbeleid van grote wateren en internationaal beleid.

Voor wat betreft de soortenbescherming geldt dat deze 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.

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau NLadviseurs een quickscan Wet natuurbescherming (d.d. 28 augustus 2023) uitgevoerd.

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 22 juli 2022) en raadpleging van externe bronnen (literatuurstudie).

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels.

Voor vleermuizen wordt in het onderzoek gesteld dat de bestaande gebouwen een vaste rust -en verblijfplaats kunnen vormen. Op dit punt is nader onderzoek nodig. Voor overige aspecten, te weten verblijfsplaatsen van boombewonende vleermuizen, essentiële fourageergebieden en vliegroutes, is beoordeeld dat dit niet tot negatieve effecten leidt daar het zich niet voordoet, dan wel doordat er voldoende (betere) alternatieven in de directe omgeving zijn. Het nadere onderzoek naar verblijfsplaatsen voor vleermuizen is uitgevoerd (NLadviseurs, d.d. 19 februari 2024), waarbij de conclusie is dat verblijfsplaatsen worden uitgesloten.

Met betrekking tot grondgebonden zoogdieren worden geen nadelige effecten verwacht. Uitgezonderd zijn de kleine marterachtigen: de wezel en de bunzing. De voorziene ontwikkelingen kunnen mogelijk tot aantasting van essentieel leefgebied leiden. Nader onderzoek met cameravallen wordt geadviseerd.

Relevante nadelige effecten op vogelsoorten worden niet verwacht. Het plangebied heeft geen betekenis voor soorten die het meest strikt beschermd worden. Wel kunnen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Door maatregelen te nemen en buiten het broedseizoen te werken worden nadelige effecten voorkomen.

Ten aanzien van reptielen wordt gesteld dat beschermde soorten niet binnen het plangebied worden verwacht, er is geen geschikte habitat. Voorkomen moet worden dat de zandhagedis zich vanuit de omgeving in het gebied vestigt.

Amfibieën worden eveneens niet verwacht, dan wel kennen een provinciale vrijstelling. Een uitzondering geldt voor de rugstreeppad: binnen het plangebied wordt geschikte winterhabitat geboden. Vernietiging van verblijfplaatsen is ontheffingsplichting, evenals het opstellen van een ecologisch werkprotocol om de dieren te verplaatsen.

Voor vissen, planten en andere soorten worden negatieve effecten uitgesloten.

In relatie tot de kleine marters en de rugstreeppad wordt gesteld dat nader onderzoek uitgevoerd zal worden. Dit wordt gekoppeld aan de vergunningaanvraag. Met betrekking tot een eventuele ontheffingaanvraag wordt aangedragen dat er voldoende mogelijkheden binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn om mitigerende en compenserende maatregelen te nemen. Zo wordt een deel van het plangebied ingericht als duingebied waarbij het nadrukkelijk de bedoeling is om de natuurwaarden te verbeteren. Als de soort aanwezig is zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de gevoelige perioden en zal vervangend leefgebied worden gecreëerd. Er wordt ten behoeve van een ontheffing een 'Activiteitenplan' opgesteld, waarin deze maatregelen worden uitgewerkt. Aanvullend wordt gesteld dat de bouw van de beoogde woningen een dwingende reden van groot openbaar belang is, gezien de aanwezige woningnood in de gemeente en regio. Er is daarmee voldoende grondslag om ontheffing te kunnen verkrijgen.

In elk geval de volgende maatregelen in acht genomen:

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van

broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt aangrenzend aan het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog, er is geen overlap. De voorziene ontwikkeling kan echter tot negatieve effecten leiden op (de instandhoudingsdoelingen van het gebied. Hiertoe wordt het volgende vermeld:

- Oppervlakteverlies: het bestemmingsplan leidt niet tot oppervlakteverlies van Natura 2000-gebied;
- Versnippering: het bestemmingsplan leidt niet tot versnippering van Natura 2000-gebied;
- Verontreiniging: het bestemmingsplan leidt niet tot verontreiniging van het Natura 2000-gebied. In de huidige situatie is het plangebied verrommeld en relatief afgelegen, waardoor er regelmatig vuil gestort wordt dat ook het aangrenzende Natura 2000-gebied treft. Met de invulling als woongebied en de bijbehorende sociale controle zal dit tot gunstiger omstandigheden leiden.
- Verdroging: in de huidige situatie is een groot deel van het plangebied verhard en wordt het water afgevoerd via het riool. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en wordt een groot deel van het plangebied onverhard/half-verhard aangelegd. Ten aanzien van het aspect verdroging treedt er daarom een verbetering van de situatie op.
- Verstoring geluid/trilling/licht: gezien de verdiepte ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied, worden geen negatieve gevolgen verwacht als gevolg van licht/geluid/optische verstoring. Zo wordt er bij de ontwikkeling voor gezorgd dat er geen licht uitstraalt op het Natura 2000-gebied. Ook leiden de toepassing van elektrische apparatuur en de prefab-bouwmethode ertoe dat er minimaal effect op de omgeving is. Daarnaast zijn er voor dit Natura 2000-gebied uitsluitend instandhoudingsdoelen geformuleerd voor habitattypen, waardoor geen sprake is van effecten als gevolg van licht/geluid/trilling.
- Optische verstoring: menselijke aanwezigheid kan verstoring werken voor vogelsoorten en habitatsoorten. Optische verstoring leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. In de bestaande situatie is het plangebied openbaar toegankelijk en wordt er geparkeerd. Ook wordt er in de omgeving recreëerd. Ook in de nieuwe situatie is er sprake van aanwezigheid van personen. Er wordt op dit punt geen negatief effect verwacht.

De intentie is voorts om het aangrenzende deel van het Natura 2000-gebied op te schonen en om herstelwerkzaamheden uit te voeren; dit staat echter buiten dit plan.

Hetzelfde duingebied betreft ook Natuurnetwerk Nederland-gebied (NNN). Aangezien het plangebied niet binnen NNN-gebied gelegen is, hoeft verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk. De bescherming van gebieden als NNN-gebied is een planologische bescherming die alleen geldt voor ingrepen binnen de gebieden. 'Externe werking' op deze gebieden hoeft niet getoetst te worden. Wel dient te worden bekeken of een plan valt onder 'een goede ruimtelijke ordening'. De vraag is daarbij of de locatie wel de beste is voor deze bestemming (ook met het oog op natuurwaarden) en of de gevolgen van het plan het nabijgelegen NNN-gebied niet in betekende mate aantasten. De intentie is om met dit bestemmingsplan de natuurwaarden binnen het plangebied te verbeteren, waarmee ook een versterking van de natuurwaarden in de omgeving wordt verwacht.

Houtopstanden

In relatie tot het bestemmingsplan zijn weliswaar kapwerkzaamheden voorzien, er is echter sprake van de bebouwde kom. Op grond van de APV is geen kapvergunning nodig voor de aanwezige bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Sweco (onderzoek d.d. 29 juli 2024) is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van het meest actuele Aeries-model is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op het Natura 2000-gebied Duingebied Den Helder-Callantsoog.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op Natura 2000-gebied tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig. Voor de details van de berekening wordt verwezen naar het onderzoek. Een bijzonderheid is dat er in het onderzoek rekening is gehouden met de verplichting dat het gebruik van open haarden of hout-/pelletkachels niet wordt toegestaan. Dit wordt privaatrechtelijk geborgd.

Conclusie

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

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

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 administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Archeologie

Door onderzoeksbureau Transect is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De vraagstelling van dit onderzoek richt zich op het vaststellen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

In het onderzoek wordt gesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied afhangt van de landschappelijke ondergrond en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen, waarbij de volgende beschouwing wordt gegeven:

- *Dekzand*. In de ondergrond in het plangebied wordt dekzand verwacht. Ter plaatse van dekzandruggen kunnen archeologische resten en/of sporen uit het Mesolithicum en Neolithicum aanwezig zijn. Elders in de gemeente Den Helder zijn vondsten uit deze periode bekend. Aangezien het reliëf van het dekzand onbekend is, is de verwachting middelhoog. De top van het dekzand wordt rond -9,55 m NAP verwacht op basis van een geologische boring (14,5 tot 20,0 m - Mv).
 - *Kwelder (Wormer Laagpakket)*. In het Laat-Neolithicum lag ter plaatse van het plangebied een kwelder. In theorie is de kwelder bewoonbaar geweest, maar aanwijzingen hiervoor ontbreken in de omgeving van het plangebied. Vermoedelijk was de kwelder in de omgeving te nat voor bewoning. De verwachting is daarom laag.
 - *Veen en wadden*. In de periode Bronstijd-Romeinse Tijd maakte het plangebied deel uit van een uitgestrekt veengebied. Waar het veen genoeg ontwaterd was, waren lokaal bewoningsmogelijkheden. Verder was het veengebied te nat voor bewoning. Er zijn vondsten uit de IJzertijd op het veen bekend in de gemeente, maar niet nabij het plangebied. Op basis van een boring uit het Dinoloket direct ten noorden van het plangebied (boring B09D1088; bron: www.dinoloket.nl), is het veen ter plaatse van het plangebied echter al geërodeerd. Dit komt omdat het plangebied in de Vroege-Middeleeuwen al in een waddengebied lag (Vos, 2015). Het waddengebied zelf is te nat voor bewoning geweest. De verwachting op archeologische resten en/of sporen uit de periode Bronstijd-Vroege-Middeleeuwen is daarom laag.
 - *Jonge Duinen*. In de 16e eeuw waren in het plangebied Jonge Duinen aanwezig. In de omgeving worden op Jonge Duinen alleen archeologische resten verwacht in de historische kern van Huisduinen, waar het plangebied geen deel van uitmaakt.
- De archeologische verwachting op huisplaatsen uit de Late- Middeleeuwen-Nieuwe Tijd is daarom laag.

- *Atlantikwall*. Het plangebied maakt deel uit van de Atlantikwall uit de Tweede Wereldoorlog. Ongeveer 60 m ten zuiden van het plangebied ligt het Fort Morland/Kijkduin uit 1811/1813, die in de Tweede Wereldoorlog gebruikt werd door de Duitsers. Op een luchtfoto van de RAF uit de Tweede Wereldoorlog ligt het plangebied op een beboste helling naast het fort. In welke mate nog daadwerkelijk archeologische resten en/of sporen uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn, is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de ondergrond. In de jaren '70 is het plangebied echter afgegraven. De verwachting is daarmee laag.

Gezien de lage verwachting op archeologische waarden is op basis van het onderzoek besloten om in dit bestemmingsplan geen nader beschermingsniveau op te nemen.

Cultuurhistorie

Raadpleging van de informatiekaart Leidraad en cultuurhistorie leert dat er ter plaatse geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het gebied valt onder het landschap Jonge Duinen. Op grond van het bestaande bestemmingsplan bevat het plangebied een dubbelbestemming aangaande het Beschermd Stadsgezicht. Deze kwalificatie heeft betrekking op het behoud van de Stelling Den Helder. Het gaat dan om de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van de gronden, bouwwerken, grondwerken, fortificaties en waterpartijen in relatie tot de stelling en de Atlantikwall. Binnen het plangebied zijn geen waarden aanwezig. De dubbelbestemming is voor de volledigheid wel integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï 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 een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

De elf voorziene woningen betreffen gevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Zeeweg en de Kijkduinlaan. Daartoe is onderzocht of er aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. De Zeeweg en

Kijkduinlaan zijn (binnen)stedelijk gelegen en hebben niet meer dan 2 rijstroken waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt.

In onderhavige situatie is sprake van nieuwe woningen in stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB (art. 82 Wgh). Onder bepaalde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB in stedelijk gebied (art. 83, lid 2 Wgh).

De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen of industrieterreinen. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van de Badhuisstraat. Deze weg heeft een snelheidsregime van 30 km/uur en is daarmee niet zoneplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege deze weg wel inzichtelijk gemaakt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Zeeweg (46dB) en de Kijkduinlaan (41dB) niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarbij wordt rekening gehouden met 5 dB aftrek die op grond van artikel 110g juncto artikel 3.4 Wet geluidhinder aangehouden mag worden. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties voor de realisatie van het plan.

Gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt hoeft geen rekening met cumulatie gehouden te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/u-wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt maximaal 23 dB. De normen uit de Wet geluidhinder zijn op deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB en maximale ontheffingswaarde 63 dB). De geluidbelasting van de wegen Badhuisstraat/Tillenhof voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (inclusief 30 km/uur-wegen) bedraagt maximaal 52 dB. In het kader van het Bouwbesluit dient uitgegaan te worden van de minimum geluidweringseis van gevels van 20 dB(A). Gesteld wordt dat met deze wering aan de binnenwaarde uit het bouwbesluit voldaan kan worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

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 m² 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

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties (11 woningen) en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Het plan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³

(voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 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^{-6} 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

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Het plan maakt conform het bepaalde in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen kwetsbaar objecten mogelijk.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van transportroutes met gevaarlijke stoffen, hogedrukaardgasleidingen en inrichtingen.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Het plan heeft geen invloed op de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar

4.9 Milieuzonerings

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.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Binnen relevante afstand van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties gelegen. Ook worden er met dit plan geen bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. zou opgemaakt kunnen worden dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk mogelijk een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen.

Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018, ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1 en

201901439/1/R1) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In relatie tot onderhavig plan heeft het bevoegd gezag geoordeeld dat er een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is. Daartoe is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

4.11 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied. Een detonatie van een niet gesprongen explosief (NGE) kan tot een veiligheidsrisico leiden. Om dit risico weg te nemen, zijn beheersmaatregelen nodig. Het risico op een detonatie kan worden weggenomen door eventueel in het invloedgebied van de werkzaamheden achtergebleven NGE voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden door middel van detectie op te sporen. Indien een vermoedelijk NGE wordt gedetecteerd, dient dit verwijderd te worden.

In de nabije toekomst staan diverse grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied gepland. Daartoe is door IDDS een QuickScan naar ontploffbare oorlogsresten (hierna: OO) uitgevoerd voor het plangebied. IDDS heeft diverse bronnen geraadpleegd om te achterhalen of het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen.

Uit gemeentelijke informatie blijkt dat het plangebied, op een klein deel na waar geen relevante ontwikkelingen plaatsvinden, geen verdacht gebied is. Het plangebied is geen verdacht gebied voor KKM, handgranaten en geschutmunitie komen te vervallen. Het kleine deel van het plangebied dat nog wel verdacht is is verdacht op het aantreffen van afwerpmunitie, 1.000 lb.

In het onderzoek wordt geadviseerd om enkel voor het ontwikkelen van het voetpad verdere opsporingswerkzaamheden naar OO uit te voeren. IDDS Explosieven B.V. adviseert hiervoor oppervlakedetectie, aangezien het voetpad niet diep zal worden ontgraven. Het overige deel van het plangebied is niet verdacht op het aantreffen van OO. Hier kunnen de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden zonder dat er verdere opsporingswerkzaamheden naar OO benodigd zijn. Wel adviseert IDDS Explosieven B.V. om het Protocol spontaan aantreffen OO in acht te nemen.

Mochten er overigens toch explosieven aangetroffen worden dan belemmert dit niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Belemmering van uitvoerbaarheid zou kunnen plaatsvinden wanneer er geen dekking is voor de kosten van opsporing en verwijdering van

explosieven, maar die dekking is er wel: sinds 2009 wordt dit gedekt uit door het Rijk verstrekte bijdragen via het gemeentefonds.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot Ontploffbare Oorlogsresten uitvoerbaar.

4.12 Kabels, Leidingen en telecommunicatie installaties

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals waterleidingen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing ter bescherming van de leiding.

Dergelijke kabels en leidingen komen binnen het plangebied niet voor. Wel geldt er ter plaatse van het plangebied een hoogtebeperking (22 meter) in verband met militaire communicatie, deze beperking is in dit bestemmingsplan geborgd; de hoogte van de toegestane bouwwerken blijft ruim onder de 22 meter.

4.13 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het bestemmingsplan gaat uit van een herstructurering van het plangebied, waarbij de bestaande voorzieningen en inrichting worden verwijderd en waarbij woonfuncties in de vorm van elf woningen en een parkeerterrein in combinatie met landschapsherstel mogelijk gemaakt worden.

Parkeren

Op 27 september 2021 is door de gemeenteraad van Den Helder de Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld (gewijzigd op 1 mei 2024). In deze nota is beschreven hoe er met het parkeervraagstuk bij ruimtelijke ontwikkelingen omgegaan moet worden. In de nota worden parkeernormen per functie gerelateerd aan een gebiedstype. Het plangebied is gelegen in het gebied dat als 'rest bebouwde kom' gekwalificeerd wordt. Bij de functie wonen wordt de parkeernorm ook gerelateerd aan een woningtype en het volume van een woning. De parkeernorm binnen 'rest bebouwde kom' betreft 1,6 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersnorm) voor een kleine woning (<350m³); de beoogde woningen binnen het plangebied kunnen onder kleine woning geschaard worden. In de nota parkeernormen is vermeld dat het uitgangspunt is om de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein in te vullen. Bij uitzondering, in geval van de onmogelijkheid om op eigen terrein te parkeren en in geval van een lage

parkeerdruk (<50%), kan een ontheffing verleend worden om gebruik te maken van openbare parkeercapaciteit.

In het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt wordt langs de ontsluitingsweg naar de woningen per woning één gereserveerde parkeerplaats aangelegd. Daarnaast wordt er een parkeerplaats voor recreanten aangelegd van 31 parkeerplaatsen. Langs Tillenhof zijn voorts nog 7 parkeerplaatsen voorzien. Om zicht te krijgen op de mate van het gebruik van de recreatieparkeercapaciteit ter plaatse van Tillenhof is door onderzoeksbureau Trajan in april/mei 2023 een telonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bezetting van de bestaande parkeerplaats ter plaatse van Tillenhof bij mooi weer en op drukke dagen maximaal 7% is (er staan dan 5 auto's geparkeerd, uitgaande van de bestaande capaciteit van 69 auto's). Slechts bij extreem drukke dagen, die zich enkele keren per jaar zullen voordoen, is het aannemelijk dat de parkeerdruk ter plaatse hoger is (bewoners hebben tijdens een zomers dag in juni 2023 met extreme drukte 26 auto's ter plaatse van Tillenhof geteld). Deze zeer lage bezettingsgraad is aanleiding geweest om de bestaande parkeercapaciteit van het recreatieparkeerterrein ter plaatse van Tillenhof te verlagen naar 31 parkeerplaatsen. De vrijgekomen ruimte komt in het plan ten goede aan de woonfunctie en het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Ook geeft de zeer lage bezettingsgraad van het recreatieparkeerterrein voldoende grondslag voor de eerder genoemde ontheffing om een deel van de voor de woningen benodigde parkeercapaciteit, namelijk maximaal 7 plaatsen, op het recreatieparkeerterrein af te wentelen.

In aanvulling op bovenstaande motivering wordt ook gesteld dat er rekening gehouden dient te worden met dubbelgebruik en de aanwezigheidspercentages van de bewoners op piekmomenten. Het is aannemelijk dat de grootste parkeerdruk op het recreatieparkeerterrein door recreanten plaatsvindt in het weekend in de middag wanneer de meeste mensen vrij zijn. In de parkeernota van de gemeente zijn aanwezigheidspercentages opgenomen. Uit deze getallen blijkt dat bewoners op zaterdagmiddag en zondagmiddag respectievelijk voor 60% en 70% aanwezig zijn. Dit impliceert dat er op zaterdagmiddag en zondagmiddag respectievelijk een benodigde parkeercapaciteit voor bewoners van (60% maal 1,6) 11 en (70% maal 1,6) 13 plaatsen benodigd is. Uitgaande van de informatie van de bewoners dat er op extreem drukke dagen 26 auto's op Tillenhof geparkeerd stonden en dat de nieuwe bewoners op een zondagmiddag 13 plaatsen nodig hebben (11 op gereserveerde plekken en 2 op het recreatieterrein), kan gesteld worden dat er met dit plan voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd kan worden voor de bewoners en voor de recreanten op piekmomenten.

Het dubbelgebruik en de aanwezigheidspercentages is ook relevant in relatie tot de mogelijkheid om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen. De parkeeropgave die hiermee gemoeid is kan ook worden opgevangen door de afwezigheid van een deel van de bewoners overdag op werkdagen en de overcapaciteit van het recreatieparkeerterrein. Daarbij is de verwachting dat, gezien het beoogde gebruik voor senioren, dat de mogelijkheid tot een aan huis gebonden beroep niet of beperkt zal worden benut.

Tot slot wordt aangedragen dat uit de uitgevoerde parkeeronderzoeken blijkt dat er op piekmomenten elders in Huisduinen nog parkeercapaciteit vrij is, op extreme momenten kan ook daar gebruik van worden gemaakt.

Verkeersafwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 11 nieuwbouwwoningen die worstcase geclassificeerd worden als koop, huis, twee-onder-een-kap, rest bebouwde kom, weinig stedelijk. Dit komt overeen met een worstcase toename van circa 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. (CROW Toekomstbestendig parkeren, 2012). Dit zijn in totaal circa 90 verkeersbewegingen per dag. Daarnaast is er het gebruik van het parkeerterrein. In de bestaande situatie is er echter al een parkeerterrein aanwezig. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van een wijziging van het parkeerterrein naar verwachting niet veranderen. Gesteld wordt dat, gezien de bestaande capaciteit van het wegennet in de omgeving, de circa 90 extra verkeersbewegingen per dag zonder problemen afgewikkeld kunnen worden.

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.

De voorgestelde bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om woningbouw en een recreatieve piekparkeerplaats te realiseren. De gemeente is eigenaar van het grootste deel van het terrein. Circa 800 m2 belendende strook dient te worden aangekocht van het Hoogheemraadschap. Er is overeenstemming dat deze strook door het Hoogheemraadschap aan de gemeente Den Helder wordt verkocht. Dit heeft tot gevolg dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. De gemeente is voornemens om de betreffende grond aan te kopen.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van de strook grond, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van de kavels en door een bijdrage van het Waddenfonds. Er is sprake van een sluitende exploitatie., dit houdt in dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van de kavelverkoop en de Waddenfondsbijdrage.

Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs en de Waddenfondsbijdrage is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de voorziene herstructurering en de daartoe opgestelde stedenbouwkundige schets is reeds jarenlang (vanaf 2020 tot heden) participatie met de bewoners, maar ook met de diverse zakelijke stakeholders gevoerd. Met de bewoners is vooral via brieven, bijeenkomsten (door Corona voornamelijk digitaal) en via ingesprek.denhelder.nl gecommuniceerd. Diverse bewoners wilden een persoonlijk gesprek. Tussen de bijeenkomsten door is er diverse keren via een bewonersbrief gecommuniceerd. Hierin werd de stand van zaken van het project aan de bewoners van Huisduinen uitgelegd. Het hele dorp ontving voor de bijeenkomsten een uitnodiging.

Op dit moment richt het proces zich op de uitwerkingsfase, waarbij ook een klankbordgroep geformeerd is. Het participatietraject is nader toegelicht in het stedenbouwkundig schetsplan, zoals dit op 23 januari 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Aanvullend heeft er participatie plaatsgevonden in het kader van de ingediende zienswijzen. Met diverse indieners van de zienswijzen zijn er verschillende overleggen geweest die tot aanpassing van het plan geleid hebben. De extra overleggen met deze vertegenwoordigers van de bewoners van de Kijkduinlaan hebben plaatsgevonden op 28 februari, 5 april, 6 mei en 3 juni 2024. Daarnaast is er ook telefonische afstemming geweest.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Tijdens de periode van terinzagelegging heeft er in het dorpshuis van Huisduinen ook een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is er gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Er zijn diverse zienswijzen binnengekomen. In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn deze zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien.

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. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te

waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.