

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

BEHORENDE BIJ HET BOUWPLAN VOOR HET PERCEEL ZANDDIJK TE JULIANADORP AAN ZEE



Opgesteld door:  
Romijn voor Ruimte  
Leendert Meeszstraat 92  
2015 JT Haarlem

In opdracht van:  
Droombouw b.v.  
Ambachtsweg 15  
1785 AJ Den Helder

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. AANLEIDING.....</b>	<b>2</b>
<b>2. HET BOUWPLAN.....</b>	<b>2</b>
<b>3. RELEVANTE REGELGEVING.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1. RIJKSBELEID.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2. PROVINCIAAL BELEID.....</b>	<b>4</b>
3.2.1. HET ONTWIKKELINGSBEELD NOORD-HOLLAND-NOORD.....	4
3.2.2. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART.....	4
<b>3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....</b>	<b>5</b>
3.3.1. BESTEMMINGSPLAN.....	5
3.3.2. STRUCTUURVISIE JULIANADORP AAN ZEE.....	5
3.3.3. WELSTANDSNOTA DEN HELDER.....	6
3.3.4. NOTA TOERISME EN RECREATIE.....	6
<b>4. ASPECTEN VAN BEELDKWALITEIT.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1. BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK.....</b>	<b>6</b>
4.1.1. SCHAAL.....	7
4.1.2. UITSTRALING.....	7
4.1.3. BEZONNING.....	7
4.1.4. PRIVACY.....	7
<b>5. MILIEU.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1. BODEM.....</b>	<b>8</b>
<b>5.2. GELUID.....</b>	<b>8</b>
<b>5.3. WATER.....</b>	<b>8</b>
<b>5.4. LUCHTKWALITEIT.....</b>	<b>9</b>
<b>5.5. EXTERNE VEILIGHEID.....</b>	<b>9</b>
<b>5.6. HINDERGEVOELIGE BESTEMMINGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>6. VERKEER.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1. PARKEREN.....</b>	<b>10</b>
<b>6.2. ONTSLUITING PERCEEL.....</b>	<b>10</b>
<b>7. NATUURBESCHERMINGSWET.....</b>	<b>11</b>
<b>7.1. FLORA- EN FAUNAWET.....</b>	<b>13</b>
<b>8. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN.....</b>	<b>13</b>
<b>9. ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....</b>	<b>13</b>
<b>10. PROCEDURE.....</b>	<b>13</b>

## 1. Aanleiding

Droombouw b.v., Ambachtsweg 15 te Den Helder wenst op een perceel aan de Zanddijk, gelegen tussen het Noorder Sandt en Orchis, 28 recreatiewoningen te realiseren. Voor deze locatie is eerder door de gemeente een bouwvergunning verleend voor het oprichten van 22 appartementen en 6 horeca-/winkelunits. Deze bouwvergunning heeft geen doorgang gevonden en door Droombouw b.v. is een nieuwe aanvraag om bouwvergunning ingediend. De bouwaanvraag is ingediend voor 1 juli 2008, waardoor het mogelijk is om medewerking te verlenen aan de bouwaanvraag met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een van de eisen voor het indienen van een bouwaanvraag om bouwvergunning is het overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet op het feit dat er reeds een bouwfitel is op basis van de verleende bouwvergunning, zijn de onderzoeken voor bodem en flora en fauna niet overnieuw gedaan. Mede omdat zich op het terrein geen nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan.

Op dit moment ligt het terrein braak. Het terrein is evenwijdig aan de Zanddijk gesitueerd.



Foto bestaande situatie

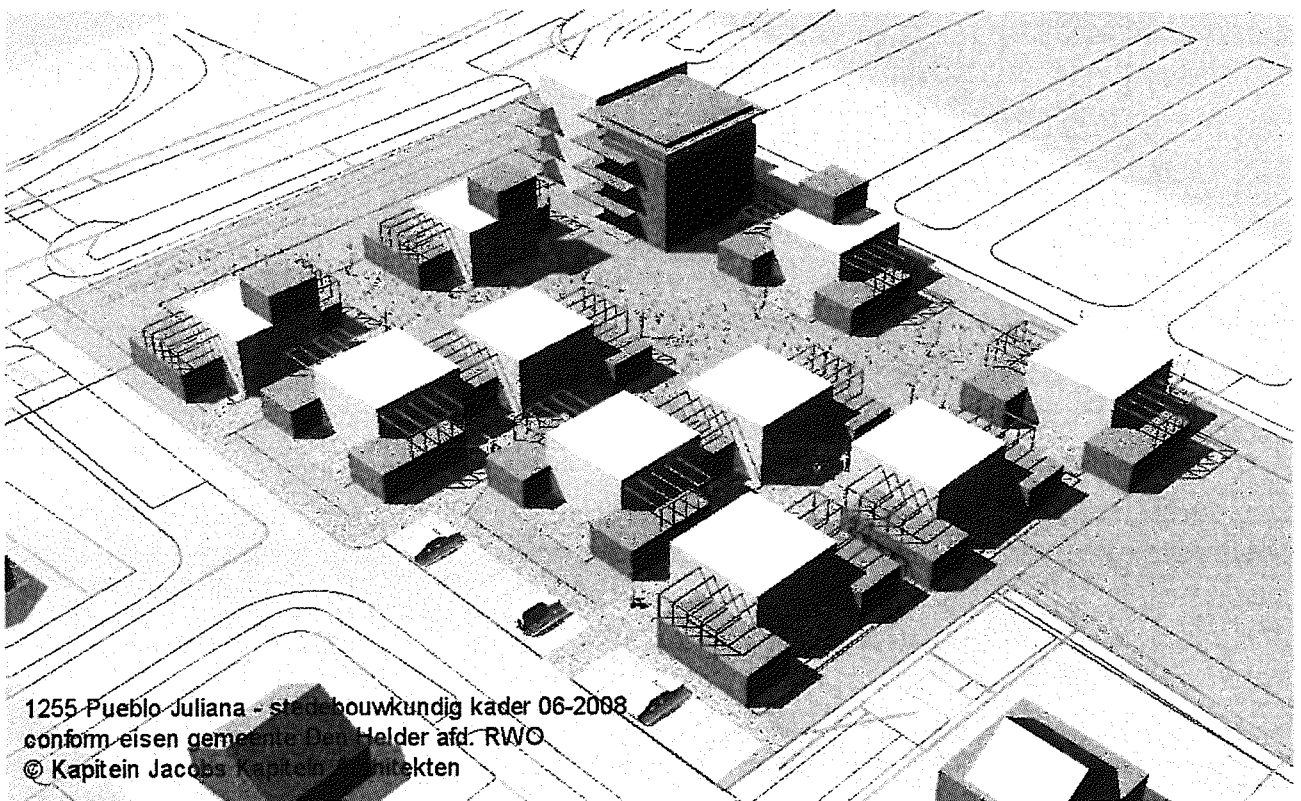
## 2. Het bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 28 recreatiewoningen, waarvan 20 in geclusterde laagbouwblokjes en 8 in een appartementenblok op de noordwesthoek van het perceel. Op het terrein zullen 14 parkeerplaatsen worden aangelegd. Naast het bouwperceel is het openbare parkeerterrein aan de Zanddijk (Noorder Sandt) gesitueerd, waarvan gebruik kan worden gemaakt.

Gezocht is naar een opzet met zoveel mogelijk laagbouw, in de vorm van grondgebonden recreatiewoningen, al dan niet geschakeld. Een accent is aangebracht in de vorm van een compact appartementengebouw dat zich goed verhoudt tot de overige woningen, qua maat en schaal. Doorzicht en transparantie maakt het terrein opener en landelijker. Temeer omdat de woningblokjes zich beperken tot maximaal twee aan elkaar geschakelde recreatiewoningen. Gezien de toch redelijk hoge dichtheid, vanwege het vereiste aantal van 28 woningen in het programma, is gezocht naar een oplossing die én kleinschaligheid én openheid biedt.

Dit is gevonden door de volgende opzet:

- blokjes in 2 lagen. De blokjes bestaan uit een hoofdvolume in 2 lagen, met daaraan een zijvolume in 1 bouwlaag. De blokjes kunnen op verschillende manieren worden geschakeld;
- een enkel hoger blok van 4 lagen, op een hoek van het terrein, met dezelfde uitwendige maten als de lage blokjes, ergo: 2 woningen per blokje. In dit geval op de noord-west-hoek, bij de entree parkeerterreinen tegenover de strandopgang;
- blokjes losstaand gegroepeerd, maar wel nabij elkaar geplaatst: een soort van patio- of beter gezegd: pueblo-typologie;
- geen tuinen, maar aan de woningen gelegen privé buitenruimtes zoals terrassen, patio's, veranda's en op de woningen gelegen dakterrassen met pergola's;
- het gebied faciliteert een wandelroute van parkeerterrein naar strandopgang: het terrein kan aldus een relatie leggen met de nabije strandopgang;
- informele wandelroutes worden aldus mogelijk over het terrein. Niet formeel met hekken en dergelijke, maar informeel door slim geplaatste blokjes en aanleg van verkortende wandelpaden (bestrating minimaal toepassen, schelpenpaden);
- parkeren aan de buitenranden van het terrein, met een mogelijkheid van extra faciliteiten in de zone buiten de geluidscontour. Hier takt de strandopgang aan op het terrein en is er ruimte om het overgangsgebied tussen strandopgang en parkeerterrein vorm te geven, passend bij de achtergelegen bebouwing, in samenhang met de door de gemeente gewenste verkeersoplossing ter plaatse van de oversteekplaats.



1255 Pueblo Juliana - stedebouwkundig kader 06-2008  
conform eisen gemeente Den Helder afd. RWO  
© Kapitein Jacobs Kapitein Architecten

## Impressie bouwplan

### 3. Relevante regelgeving

#### 3.1. Rijksbeleid

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling, op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Ten aanzien van de recreatie is het volgende in de Nota Ruimte opgenomen:

*'Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.'*

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het bouwplan zich niet verdraagt met het rijksbeleid.

### **3.2. Provinciaal beleid**

Aangezien de aanvraag om bouwvergunning is ingediend voor 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing voor de afhandeling van de bouw aanvraag. Het beleid inzake de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 juli 2005. In dit beleid worden de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid aangegeven.

Het speerpunt van beleid dat hier van toepassing is, is 'recreatieve voorzieningen'. Ondanks dat het bouwplan een speerpunt van beleid betreft, is het verlenen van medewerking met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk, omdat het geldende bestemmingsplan voorziet in het project. Het verlenen van vrijstelling is echter noodzakelijk, omdat de maatvoering en/of situering afwijkt.

#### **3.2.1. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord**

Op dit moment werkt de provincie aan de totstandkoming van een nieuwe structuurvisie, die medio 2009 voltooid moet zijn. Totdat de nieuwe structuurvisie gereed is, gelden de twee streekplannen van Noord-Holland: het streekplan Noord-Holland Zuid (vastgesteld door Provinciale Staten op 17 februari 2003) en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2004). Beide streekplannen zijn met de partiële streekplanherziening "streekplan Noord-Holland Zuid en streekplan (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord" van 19 november/17 december 2007 op belangrijke onderdelen herzien. Met ingang van 1 juli hebben de streekplannen de status van structuurvisie gekregen.

In het streekplan wordt de gemeente ingedeeld in drie typen gebieden, namelijk stedelijke gebied, zoekgebied en uitsluitingsgebied. Het uitsluitingsgebied is het enige gebied waarin niet gebouwd mag worden. Hieronder vallen de kustzone; duinen en de binnenduinrand. In het streekplan is ook de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) aangegeven. Deze valt, behalve de kuststrook van Noordzee en Waddenzee, buiten de gemeentegrenzen van Den Helder.

Een van de belangrijkste ontwikkelingen voor Den Helder die in het streekplan worden genoemd is het versterken van de kuststrook in combinatie met andere functies (o.a. recreatie).

Uit toetsing van het bouwplan aan het Ontwikkelingsbeeld is gebleken dat het bouwplan past binnen de provinciale beleidskaders die voor het gebied zijn opgenomen.

#### **3.2.2. Cultuurhistorische Waardenkaart**

Noord-Holland heeft een rijk verleden. Sporen van dat verleden zijn overal in onze omgeving terug te vinden. Historische steden, dorpen en gebouwen geven karakter aan onze provincie. Maar ook in de bodem bevinden zich sporen uit lang vervlogen tijden. De provincie heeft de historische objecten en structuren van Noord-Holland in kaart gebracht

op een cultuurhistorische waardenkaart (CHW). De archeologische gegevens op de kaart zijn gebaseerd op de geactualiseerde versie van de Archeologische Monumentenkaart (eigenaar Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, RACM). De historisch-geografische gegevens zijn, in opdracht van de provincie, aangeleverd door bureau Landview. De gegevens over de historische bouwkunde zijn deels afkomstig van de RACM en deels van de provincie. De Rijks- en provinciale monumenten en zijn op aparte kaartlagen aan de CHW-kaart toegevoegd. De waardering van objecten en structuren op de kaart is verdeeld in drie categorieën, te weten: van waarde, van hoge waarde en van zeer hoge waarde.

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat voor het perceel aan de Zanddijk geen sprake is van bouwkundige, archeologische en historisch geografische waarde. Er is dan ook door het bouwplan geen aantasting van deze waarden.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Bestemmingsplan**

Voor het gebied is het bestemmingsplan "De Zandloper/Zanddijk 1999" van kracht. Het bestemmingsplan is op 6 december 2001 vastgesteld door de gemeenteraad en op 20 maart 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het perceel heeft hierin de bestemming "Centrale voorzieningen". Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, wegens het niet voldoen aan de voorgeschreven maatvoering en/of situering van de recreatiewoningen.

Het verlenen van medewerking is mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### **3.3.2. Structuurvisie Julianadorp aan Zee**

Op 11 april 2007 is de 'Structuurvisie Julianadorp aan Zee' vastgesteld. De structuurvisie geeft voor Julianadorp de koers aan naar 2020. De visie is erop gericht het goede te behouden en daarnaast nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen. De visie gaat met name in op verbeteringen met betrekking tot de bereikbaarheid, de kwaliteit van de dorpskern, uitbreiding van de recreatieve sector, nieuwe woningbouwlocaties en extra aandacht voor de jeugd, zorg en werkgelegenheid.

Het plangebied bevindt zich in het overgangsgebied van kuststrook en het kwelder/polderlandschap. Een zone die zich kenmerkt door een opeenstapeling van recreatieve verblijfsgebieden. Kenmerkend zijn de enclave-achtige invullingen in een groene omgeving. Kenmerkend van deze enclaves is de grote diversiteit aan verschijningsvorm: van camping, vakantiebungalows tot vakantieappartementencomplexen. In de in april 2007 vastgestelde 'Structuurvisie Julianadorp aan Zee' wordt voor deze strook direct achter de kust een vernieuwde identiteit voorgestaan, het dorp aan zee. Het gevoel van aan zee zitten wordt versterkt door een nieuw landschap te maken, refererend naar kustlandschappen, waarbij geborgenheid, glooiingen en contrasten (droog – nat, open – besloten etc.) de leidende thema's zijn. De bebouwing, van vrijstaand tot geclusterd in een enclave, moet ondergeschikt zijn aan dit landschap. In de huidige situatie betekent dit dat de groenstructuur tussen de bebouwing versterkt wordt.

Daarnaast geeft de visie aan dat recreatieve voorzieningen geconcentreerd moeten worden langs de as dorp – strand. het zogenaamde parelsnoer van Foreestweg. Bestaande voorzieningen, moeten uit hun isolatie gehaald worden beter met elkaar gekoppeld. Voor het verblijven van toeristen wordt niet meer van hetzelfde voorgestaan (bestaande parken) maar wordt ingezet op nieuwe segmenten (o.a. hogere segment) met een sterke hang naar kwaliteitsverbetering.

Concreet betekent dat voor een invulling van het plangebied Julianaplaza dat:

- Landschap gemaakt moet worden met voorgenoemde aan zee kenmerken. Dit landschap de boventoon moet voeren;
- Bebouwing hierin toegestaan kan worden, mits ondergeschikt aan het landschap en functioneel een extra toevoeging op het huidige aanbod/recreatieve verblijfsproduct;
- voor wat betreft de maat, schaal moet het aansluiten bij dat wat terug te vinden is in de bestaande parken. Kleinschaligheid, 2 bouwlagen en geen hoogbouw. De dichtheden zijn laag (referentie Zandloper). Langs de Zanddijk kan de bebouwingsstructuur een accent krijgen en de bouwmassa incidenteel naar 4 lagen worden opgetrokken. De architectonische uitstraling moet van een hoge kwaliteit zijn, eigentijds, bijzonder maar vooral Julianadorp aan Zee op de kaart zetten;
- Het parkeren dient ondergeschikt te zijn en niet de kwaliteit van de openbare ruimte te beheersen;
- Het gebied dient een openbaar karakter te krijgen waar langzaamverkeersroutes doorheen lopen;
- De overgang van privé naar openbaar met zorg wordt ontworpen. Rommelzones worden zo voorkomen.

Gelet op het belang van de recreatieve sector in de gemeente en het feit dat er voldaan is aan de voorgeschreven eisen is er geen aanleiding te veronderstellen dat het bouwplan in strijd is met de structuurvisie.

### **3.3.3. Welstandsnota Den Helder**

De gemeentelijke welstandsnota heeft dit gebied ingedeeld bij de sportcomplexen/recreatie- en bungalowparken. Bij het maken van het ontwerp voor de recreatiewoningen is onder andere rekening gehouden met de welstandsnota. De nieuw op te richten recreatiewoningen voldoen aan de uitgangspunten van deze nota.

Op 16 oktober 2008 is het bouwplan door de welstandscommissie goed gekeurd.

### **3.3.4. Nota Toerisme en Recreatie**

De kadernota Toerisme en Recreatie is op 9 juni 2008 vastgesteld. De kadernota is in overleg met ondernemers, belangenorganisaties en deskundigen opgesteld.

De beleidsuitgangspunten voor vakantiewoningen zijn als volgt:

- het (laten) onderzoeken van de mogelijkheden en randvoorwaarden om tot kwaliteitsverbetering van vooral particuliere vakantiewoningen te komen, gekoppeld aan een hoger kwaliteitsniveau van de openbare ruimte op oudere vakantieparken (Zandloper en Keizerskroon);
- faciliteren van vernieuwing in het aanbod. Nieuwe initiatieven uit de markt worden getoetst op ruimtegebruik, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en vernieuwend karakter. Het gaat hierbij concreet om accommodaties voor het hogere segment en voor specifieke doelgroepen zoals groepsaccommodaties, accommodaties gecombineerd met zorgcomponenten en accommodaties voor senioren of mensen met een beperking.

Aangezien het onderhavige bouwplan een kwaliteitsimpuls geeft aan het huidige aanbod aan recreatiewoningen kan gesteld worden dat het bouwplan in overeenstemming is met dit beleid.

## **4. Aspecten van beeldkwaliteit**

### **4.1. Bebouwingskarakteristiek**

Julianadorp aan Zee bestaat uit bebouwingenclaves, zoals de huidige woonbuurten en recreatieparken, die zijn omsloten en doorweven door een natuur- en boslandschap. Het bouwplan voorziet in het realiseren van een nieuwe enclave op een open plek waarbij

recreatiewoningen met een lage dichtheid worden gerealiseerd. Hierdoor wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek.

#### **4.1.1. Schaal**

De maat en schaal van de recreatiewoningen sluit aan bij dat wat terug te vinden is in de bestaande parken. Kleinschalig, 2 bouwlagen en geen hoogbouw. De dichtheden zijn laag (referentie Zandloper). Langs de Zanddijk heeft de bebouwingsstructuur een accent gekregen en is de bouwmassa incidenteel naar 4 lagen opgetrokken. De architectonische uitstraling is van een hoge kwaliteit, eigentijds en bijzonder.

Het bouwplan past in de schaal van de omgeving.

#### **4.1.2. Uitstraling**

De materiaalkeuze van de recreatiewoning is aards en natuurlijk. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, hout en glas in aardse naturel kleuren (terracotta, roze, grijs en oker). De woningen worden uitgevoerd in Pueblo-stijl, dit houdt kubistische vormen, pergola's, dakterrassen en platte daken in. Het Pueblo-concept is doorgevoerd in laagbouw in hoge dichtheid, gegroepeerd in twee clusters met daartussen een open groene ruimte. De parken in Julianadorp aan Zee hebben een enclavestructuur. Volgens de structuurvisie moeten nieuwe parken een eigen gezicht hebben, identiteit toevoegen, iets extra's en eigens hebben.

Het omliggende duinlandschap wordt de identiteitgevende natuurlijke onderlegger, die middels de open groene ruimte vanuit de duinen het gebied ingetrokken wordt richting parkeerterrein.

Het bouwplan straalt een eigen identiteit uit, waardoor aangesloten wordt op de enclavestructuur.

#### **4.1.3. Bezinning**

Gelet op de ruime afstanden tussen de naastgelegen bebouwing is er in geen enkel opzicht sprake van een belemmering van de daglicht- en zontoetreding.

#### **4.1.4. Privacy**

In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben wanneer deze uitzicht geven op het aangrenzende erf. Er wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens conform het Burgerlijk Wetboek. Gelet op de grote afstand tussen het nieuw op te richten gebouw en de naastliggende woningen, is er geen sprake van aantasting van de privacy.





Foto naastgelegen perceel

## 5. Milieu

### 5.1. Bodem

De kavel waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd is onderzocht middels twee bodemonderzoeken. Het noordelijke deel is in 2005 onderzocht middels een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door Verhoeve Milieu in opdracht van de gemeente Den Helder. Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen.

Het zuidelijk deel is in 2005 onderzocht middels een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door Procensus in opdracht van Tuin Projectontwikkeling. Tijdens het onderzoek zijn op het maaiveld een aantal stukjes asbest aangetroffen. De stukjes asbest zijn vervolgens verwijderd. In de grond is geen materiaal aangetroffen dat kan duiden op asbest. Analytisch zijn in de grond en grondwater geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch is in de grond eveneens geen asbest aangetroffen.

#### Conclusie

De bodemonderzoeken zijn in voldoende mate conform de NEN 5740 uitgevoerd. Tegen het voorgenomen bouwplan bestaat op basis van bovenstaande bodemonderzoeken geen milieuhygiënische bezwaren.

### 5.2. Geluid

Het akoestisch onderzoek van 14 januari 2000 is verricht in het kader van het bestemmingsplan "De Zandloper/Zanddijk 1999". Uit de berekening is gebleken dat de 50 dB(A)-contour (inmiddels 48 dB-contour) ligt op 30 meter vanuit de as van de weg. Omdat het hier het oprichten van recreatiewoningen betreft, die slechts gedurende een deel van het jaar tot kort een kort durend verblijf dienen en niet tot permanent verblijf van personen, worden deze objecten niet aangemerkt als een woning (geluidgevoelig object) in de zin van de Wet geluidhinder.

Het indienen van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.3. Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen

en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Door de gemeente is verzocht om een aanvullende watertoets.

Er is overleg geweest met het Hoogheemraadschap en overeenstemming bereikt over de compensatie ten aanzien van de verhardingen. Het advies van het Hoogheemraadschap maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

#### 5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen ingetrokken. De Wet luchtkwaliteit bestaat uit:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) (luchtkwaliteitseisen)
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM) (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

Op basis van de nieuwe wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden worden voldaan:

- grenswaarden worden niet overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Tot op het moment dat het NSL is vastgesteld, geldt de 1% grens. Projecten die minder dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook de toetsing aan de normen is niet nodig.

In de Regeling niet in betekende mate bijdragen zijn een aantal soorten projecten opgenomen met een getalsmatige invulling van de NIBM-grens:

	Woningbouw locaties (netto)	Kantoorlocaties (m <sup>2</sup> bruto bvo)
1% criterium 1 onsluitingsweg	< 500	< 33.333
1% criterium 2 of meer onsluitingswegen	< 1.000	< 66.667
3% criterium 1 onsluitingsweg	< 1.500	< 100.000
3% criterium 2 of meer onsluitingswegen	< 3.000	< 200.000

De bewuste locatie vormt geen aandachtspunt, er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden van bovengenoemde stoffen. De relatieve bijdrage van het gemotoriseerde verkeer als gevolg van het plan zal ook niet tot overschrijdingen leiden.

#### 5.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeeld is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij

gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige object worden bepaald. Deze afstand dient minimaal in acht te worden genomen.

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in gevoelige objecten (zoals woningen, scholen, kantoren bestemd voor meer dan 50 personen) en beperkt gevoelige objecten (zoals winkels, de meeste bedrijfsgebouwen, sporthallen, kantoren bestemd voor minder dan 50 personen).

In het onderhavige bouwplan vinden er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats waarbij gevoelige bestemmingen en beperkt gevoelige bestemmingen in gevaar worden gebracht.

Aspecten als externe veiligheid zijn niet aan de orde, omdat er in de directe nabijheid geen inrichtingen aanwezig zijn met een zonering op grond van de externe veiligheid. Eveneens is er gekeken naar de route gevaarlijke stoffen en buisleidingen en ook die beide onderdelen van externe veiligheid spelen geen rol bij dit plan.

#### **5.6. Hindergevoelige bestemmingen**

In de directe nabijheid van de onderhavige locatie bevinden zich geen bedrijven die door deze wijziging belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

### **6. Verkeer**

#### **6.1. Parkeren**

Ingevolge de Nota Bouwen en Parkeren zijn voor het bouwplan 38 parkeerplaatsen nodig. Op het terrein zullen aan de zuidrand 14 parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de overige 24 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van het naastgelegen openbare parkeerterrein. In dit geval mag gebruik worden gemaakt van het openbare terrein, vanwege 'oud recht'. Hiervoor is gekeken naar de oude parkeervraag van de functies die inmiddels gesloopt zijn. De bezoekers parkeerden op de openbare weg en het parkeerterrein. De parkeervraag van het nieuwe plan is hoger dan die van de oude functies. Ter compensatie worden 14 extra parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.



#### **6.2. Ontsluiting perceel**

De zuidelijke autoinrit via de Orchis komt te vervallen en wordt een fietspad. De auto-ontsluiting vindt plaats via de noordelijke inrit richting Noorder Sandt. De

voetgangersontsluiting bevindt zich tussen de geclusterde gebouwen in de groene ruimte. Hierdoor loopt er een informele looproute vanaf de strandopgang richting parkeerterrein. Vanaf de noord- en zuidrand van het parkeerterrein lopen voetgangerstraatjes richting de woningen, die hierdoor een soort van pueblo-achtige intieme woonstraat vormen.



**Foto bestaande uitrit**

## **7. Natuurbeschermingswet**

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet. De eerste regelt hoe in heel Nederland omgegaan moet worden met beschermde soorten, de tweede regelt hoe gehandeld moet en mag worden in en rondom natuurgebieden, Natura 2000-gebieden.

Sinds oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking getreden. Europese regelgeving –Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn- zijn hiermee geïntegreerd in nationale wetgeving. In een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet is het verboden de natuur te verstoren of te schaden. Als men voor de natuur mogelijk verstorende of schadelijke handelingen wil verrichten, zoals bouw- of graafwerkzaamheden, grondwateronttrekkingen of het verstoren van dieren moet daarvoor een vergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Voor het perceel aan de Zanddijk geldt dat dit perceel is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. In het kader van Natura 2000 zijn de Noordzeekustzone en het Zwanenwater aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De duinstrook en het Zwanenwater vallen onder Habitatrichtlijngebieden.

In het Ontwerpbesluit Noordzeekustzone zijn de volgende algemene doelen geformuleerd:

- Behoud van de bijdrage van het Natura 2000 gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie.
- Behoud van de bijdrage van het Natura 2000 gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie.

- Behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten.
- Behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd.
- Behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd.

Als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van de Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206) is de Noordzeekustzone aangewezen.

Deze speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen:

- Permanent met zeewater van geringe diepte overstroemde zandbanken
- Slik- en zandplaten
- Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp.
- en andere zoutminnende soorten
- Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)
- Embryonale wandelende duinen
- Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen")
- Vochtige duinvalleien

Deze speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten (Habitatrichtlijn):

- Zeeprik
- Rivierprik
- Fint
- Bruinvis
- Grijs zeehond
- Gewone zeehond

Deze speciale beschermingszone is aanwezen voor de volgende soorten (Vogelrichtlijn – broedvogels):

- Bontbekplevier
- Strandplevier
- Dwergstern

Deze speciale beschermingszone is aanwezen voor de volgende soorten (Vogelrichtlijn – niet-broedvogels):

- Roodkeelduiker
- Parelduiker
- Aalscholver
- Bergeend
- Topper
- Eider
- Zwarte zee-eend
- Scholekster
- Kluut
- Bontbekplevier
- Zilverplevier
- Kanoet
- Drieteenstrandloper
- Bonte strandloper
- Rosse grutto

- Wulp
- Steenloper
- Dwergmeeuw

Gelet op het feit dat genoemde habitattypen en genoemde soorten in het kader van de habitatrichtlijn en vogelrichtlijn niet worden verstoord door het realiseren van een recreatiewoningen op het perceel aan de Zanddijk en daardoor wordt voldaan aan de algemene doelen zoals genoemd in het ontwerpbesluit Noordzeekustzone wordt geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

### **7.1. Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet (2002) voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Ze regelt ook de handel en de in- en uitvoer van beschermde planten en dieren, de jacht, het beheer en de schadebestrijding.

Het Natuurloket maakt voor vijf kilometerhokken de melding van een beschermde soort amfibie uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, dat geen Rode lijst soort is, maar wel is vermeld als habitatrichtlijn soort in Bijlage IV. Het gaat hier zeer waarschijnlijk om de rugstreepblad. Echter voor beschermde amfibieënsoorten is het onderzoeksgebied ongeschikt door het ontbreken van voortplantingswater.

*De rugstreepblad wordt in alle Nederlandse provincies gevonden, behalve in Groningen. Het zwaartepunt van zijn verspreiding ligt in West- en Midden-Nederland, langs de grote rivieren en plaatselijk op de hoger zandgronden. Hij is een bewoner van zandige terreinen met een betrekkelijk hoge dynamiek, zoals de duinen, de uiterwaarden van de grote rivieren, opgespoten terreinen, heidevelden en akkers, maar kan ook op klei- en veengronden worden aangetroffen. Voor de voortplanting is de rugstreepblad afhankelijk van ondiepe wateren die vrij snel opwarmen. Vaak wordt gebruik gemaakt van tijdelijke poeltjes en plassen, maar ook slootjes en vennen kunnen geschikt zijn. Een voorwaarde is wel dat het water niet zuurder is dan pH 5. Brak water wordt getolereerd. (bron website Ravon)*

Mede gelet op het feit dat het bestemmingsplan ter plaatse bouwmogelijkheden toekent aan het perceel en er reeds een bouwvergunning is verleend, en zich geen nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan op het perceel, is het niet noodzakelijk om aanvullend veldonderzoek uit te voeren.

### **8. Privaatrechtelijke belemmeringen**

Het gehele perceel is nog niet volledig onbezwaard eigendom van Droombouw b.v. Het bouwplan bevindt zich voor een klein deel op gemeentegrond. Dit stuk gemeentegrond zal worden verkocht aan Droombouw b.v. Een koopovereenkomst is in voorbereiding. Na verkoop van deze gronden, zal er sprake zijn van volledig eigendom.

### **9. Economische haalbaarheid**

Het perceel is, na verkoop van gemeentegrond, geen eigendom van de gemeente. Naar verwachting zullen er voor de gemeente geen kosten voortvloeien uit de realisatie van het bouwplan. De voorbereidingskosten voor het afgeven van de gevraagde vrijstelling en de bouwvergunning door de gemeente worden door middel van leges door aanvrager vergoed. Het gehele bouwplan wordt voor rekening en risico door de aanvrager gerealiseerd. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van planschade, gelet op de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Indien nodig, zal door Droombouw b.v. een planschaderisico-overeenkomst worden afgesloten.

### **10. Procedure**

Het verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO ligt tezamen met de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan, gedurende zes weken ter inzage. Na de ter inzage legging

wordt binnen vier weken een besluit genomen door het college van burgemeester en wethouders over het al dan niet verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning. De vrijstelling geldt alleen voor dat plangedeelte dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan legt de juridische basis en de vrijstelling vult aan waar dat in incidentele gevallen wenselijk is en het bestemmingsplan gezien het voortschrijdend inzicht te kort schiet. Eventuele zienswijzen worden in het besluit meegewogen.

Romijn voor Ruimte  
13 februari 2009







# Nota Van Beantwoording

Ingediende zienswijzen ten aanzien van bouwplan  
“Pueblo” aan de Zanddijk te Den Helder

Vanaf 16 mei 2009 heeft het bouwplan tot het oprichten van achtentwintig recreatiewoningen aan de Zanddijk te Den Helder ter inzage gelegen. De terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het kader van de te voeren vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Per ingediende zienswijze geven wij een reactie.

#### Zienswijze 1

Namens **'t Noorder Sandt** is door Ekelmans en Meijer advocaten op 25 juni 2009 een zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. Bij de ingediende zienswijze is aangegeven dat er geen vrijstelling kan worden verleend omdat het bouwplan niet past in het bestemmingsplan. Tevens vinden zij de vormgeving en de hoogte niet passend. Puntsgewijs is de zienswijze met de gemeentelijke reactie hieronder weergegeven.

1. Het advies van de welstand is een stempeladvies en er is niet inhoudelijk ingegaan waarom de hoogte, die afwijkt van de toegestane hoogte in het bestemmingsplan, wordt toegestaan.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit beoordeelt een plan nadat er stedenbouwkundige overeenstemming met de gemeente is bereikt. Ten aanzien van de hoogte heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige de volgende uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkelaar: *“Voor wat betreft de maat en schaal moet het aansluiten op dat wat terug te vinden is in de bestaande parken. Kleinschaligheid, geen hoogbouw, voornamelijk 2 lagen en incidenteel 3 lagen als accenten in de stedenbouwkundige structuur. Langs de Zanddijk kan de bebouwingsstructuur een accent krijgen en de bouwmassa incidenteel naar 4 lagen worden opgetrokken. De architectonische uitstraling moet van een hoge kwaliteit zijn, eigentijds, bijzonder maar vooral Julianadorp aan zee op de kaart zetten.”* Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het plan is kleinschalig en bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen. Aan de Zanddijk is de bouwmassa incidenteel naar 4 lagen opgetrokken. De architectonische uitstraling is van een hoge kwaliteit, eigentijds en bijzonder.

Over massa en situering heeft de commissie opgemerkt dat het in overeenstemming is met de gebiedsgerichte criteria voor recreatie- en bungalowparken.

2. Met de Gemeente Den Helder zijn civielrechtelijke overeenkomsten gesloten over de te bouwen appartementen en hieraan wordt met dit bouwplan niet voldaan.

Voor deze locatie is inderdaad in 1999 een bouwvergunning verleend aan de heer R. van der Hooft voor het oprichten van 20 recreatieappartementen en 8 horeca-/winkelunits en is tevens een civielrechtelijke overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling en realisering van het bouwplan. De heer Van der Hooft heeft het bouwplan echter nooit uitgevoerd en is naar het buitenland vertrokken. Ook de verkoop van gemeentegrond aan Van der Hooft, ter realisering van het bouwplan, is nimmer geëffectueerd. Na overname van het bouwplan door de heer Tuin hebben vele gesprekken plaatsgevonden tussen de heer Tuin en de gemeente over de uitvoering van de eerder verleende bouwvergunning. Naar aanleiding van de in april 2007 vastgestelde structuurvisie “Julianadorp aan zee” is vanuit de gemeente aangegeven dat recreatieve voorzieningen geconcentreerd moeten worden langs de as dorp-strand: het zogenaamde parelsnoer Van Foreestweg. Vanuit deze visie bleken horeca-/winkelunits niet meer wenselijk op het perceel aan de Zanddijk. Ook dient, vanuit de genoemde structuurvisie, voor het verblijven van toeristen te worden ingezet op nieuwe segmenten (o.a. hogere segmenten) met een sterke hang naar gewenste kwaliteitsverbetering in plaats van meer van hetzelfde (bestaande parken). Op basis hiervan is door de heer Tuin een nieuw bouwplan ontwikkeld voor deze locatie, waarbij voldaan wordt aan de geldende structuurvisie “Julianadorp aan zee” en de op basis daarvan opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

3. De afwijkende vorm van het bouwplan, bloksgewijs in plaats van het halfronde van de aangrenzende appartementen, maakt dat het niet in de huidige bebouwing past.

De afwijkende vorm is juist een van de redenen waarom wij willen meewerken aan het bouwplan. Qua opzet past het plan in de omgeving. Qua architectuur is een verbijzondering gevonden in de

zogenaamde "pueblo"-bouwstijl. Dit is vernieuwend voor Den Helder en hiermee kan het bouwplan bijdragen aan het "op de kaart zetten" van Julianadorp aan Zee.

4. Artikel 19, lid 2 WRO zou niet van toepassing zijn omdat er geen recreatieve voorziening mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan "Zandloper/Zanddijk 1999" heeft het perceel de bestemming "centrale voorzieningen". Hierbinnen zijn onder andere horeca, winkels en appartementen toegestaan. Deze appartementen zijn altijd alleen bedoeld geweest om recreatief te gebruiken. Dit is ook vermeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan waar wordt ingegaan op de verblijfsrecreatieve sector. Ook in de begripsomschrijving wordt vermeld dat een (hotel)appartement "(...) bestemd is om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, te worden bewoond". Zodoende wordt al voorzien in de recreatieve functie en kan worden volstaan met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO.

5. Er zouden voor het bouwplan 70+1 parkeerplaatsen per appartement moeten worden aangelegd. Er is geen motivering voor het verlenen van ontheffing van de bouwverordening.

In het vigerende bestemmingsplan was een parkeernorm van 70 + 1 parkeerplaats opgenomen vanwege de horeca en winkels die gepland waren in het gebouw. In de nieuwe situatie waarin 'slechts' wordt voorzien in grondgebonden recreatie is die parkeernorm niet reëel.

Uit onze nota "bouwen en parkeren" volgt dat voor het bouwplan in totaal 38 parkeerplaatsen benodigd zijn (20 recreatiewoningen x 1.4 + 8 appartementen x 1.2 = 37.6 parkeerplaatsen). In de oude situatie van discotheek, snackbar en winkeltje (welke inmiddels gesloopt zijn) lag er een parkeervraag van 24 parkeerplaatsen. Hierin werd voorzien door het parkeren op de openbare weg en het parkeerterrein. Vanwege dit 'oude' recht op parkeren in de openbare ruimte is voor dat aantal ontheffing van de bouwverordening verleend.

Het verlenen van ontheffing van de bouwverordening voor de 24 parkeerplaatsen is overigens mede aanvaardbaar omdat het parkeerterrein aan de Zanddijk recentelijk is veranderd en de parkeerplaatsen beter toegankelijk zijn gemaakt en beter zijn ingericht. Daarnaast is het parkeerterrein slechts enkele dagen per jaar geheel gevuld.

De overige benodigde parkeerplaatsen (14 stuks) worden aangelegd op eigen terrein.

6. Er heeft geen onderzoek naar bodem en geen onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden.

De bodemonderzoeken uit 2005 geven naar ons inzicht voldoende informatie over de bodemgesteldheid. Er hebben sinds de sloop geen andere activiteiten plaatsgevonden op het terrein - het terrein ligt braak- en het is dan ook niet aannemelijk dat de bodemgesteldheid is veranderd.

Naar aanleiding van de zienswijze over een ontbrekend flora- en fauna onderzoek is alsnog een onderzoek uitgevoerd door Procensus. Wij hebben dit onderzoek op 13 november 2009 ontvangen. Er is gekeken of er beschermde dieren en plantensoorten in het gebied aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn. Tevens is gekeken naar de effecten van het bouwplan op het nabij gelegen natura 2000 gebied "Duinen Den Helder-Callantsog".

Uit de conclusie volgt dat er een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Deze soorten zijn niet ontheffingsplichtig. Wel dient de zorgplicht in acht genomen te worden en met het uitvoeren van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en de voortplantingsperiode van vissen. Verder volgt uit het rapport dat de bouw en het in gebruik zijn van de recreatiewoningen niet leidt tot significante schade aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied "Duinen Den Helder-Callantsog". Het aspect flora- en fauna levert dan ook geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bouwplan.

7. De recreatiewoningen moeten worden aangemerkt als geluidgevoelig object omdat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is uitgesloten.

Nergens in Den Helder wordt het permanent bewonen van recreatiewoningen toegestaan. Ook in het huidige bestemmingsplan zijn de daar mogelijke appartementen niet bedoeld voor permanente bewoning. Dat is ook zo opgenomen in de begripsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan. Daar waar een permanente woonsituatie al een zeer lange tijd bestaat (vóór 31 oktober 2003) heeft de wetgever een mogelijkheid opgenomen tot het afgeven van een zogenaamde persoonsgebonden ontheffing van het bestemmingsplan (zie artikel 3.23 Wro juncto 4.1.1 Bro). Aangezien deze recreatiewoningen nog gebouwd moeten worden is deze ontheffingsmogelijkheid niet van toepassing.

#### Zienswijze 2

Door F. Labree is namens **de belangenvereniging "De Zandloper"** op 25 juni 2009 een zienswijze ingediend tegen het bouwplan. De zienswijze is tijdig ingediend. Kort gezegd is de belangenvereniging tegen de soort bebouwing en willen ze graag een completere invulling gericht op de toeristisch consument. Ook hier wordt puntsgewijs de ingediende zienswijze behandeld en voorzien van een reactie.

- 1 Er wordt geen 'gemakswinkel' meer gerealiseerd in het plan.

Dat klopt. In de in april 2007 vastgestelde structuurvisie wordt aangegeven dat recreatieve voorzieningen geconcentreerd moeten worden langs de Van Foreestweg. Zie verder de weerlegging onder punt 2 van de zienswijze van 't Noorder Sandt.

- 2 De beoogde doelgroep van het bouwplan, gezinnen met kinderen, slinkt in demografisch opzicht.

Deze zienswijze is ons inziens niet van planologische aard en geen reden om al dan niet medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure.

- 3 Er is zorg dat niet alle huisjes zullen worden verkocht.

Ook dit is geen planologische reden om al dan niet medewerking te verlenen, maar een overweging van de bouwer die daarin zelf het risico loopt.

- 4 De hoogbouw past niet in de landelijke omgeving. Residence Juliana mag geen precedent scheppen voor de omgeving.

Hierbij wordt verwezen naar weerlegging 1 van de zienswijze van 't Noorder Sandt.

- 5 Het bouwplan is in strijd met de strategische visie 2020.

Voor dit gebied is in 2007 een aparte structuurvisie gemaakt waarin duidelijke keuzes zijn gemaakt voor het gebied langs de Zanddijk. De strategische Visie 2020 brengt daar geen verandering in. Sterker nog: de strategische visie heeft tot doel om in Den Helder een duurzame economie te ontwikkelen met onder andere toerisme & recreatie. Onder doel 4 wordt de professionalisering van toerisme nagestreefd en wordt een kwaliteitsslag beoogd. Het bouwplan voldoet hieraan.

- 6 Het bouwplan betreft geen toevoeging op het huidige aanbod/recreatieve verblijfsproduct. Een andere invulling is gewenst, waarbij een winkel, een terras of een wellnessproduct een idee zou zijn.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, heeft de structuurvisie voor Julianadorp aan Zee duidelijke keuzes gemaakt voor wat betreft de plek voor recreatieve voorzieningen. De Van Foreestweg, als verbinding tussen het dorpshart en de kust, is in deze visie aangewezen als locatie waar nieuwe recreatieve voorzieningen mogelijk zijn. De beoogde activiteiten van de belangenvereniging zijn dan ook zeker gewenst, maar niet binnen het voorliggende plangebied.

**Flora en faunaonderzoek Pueblo  
Juliana inclusief effectstudie Natura  
2000**

Julianadorp

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Vrijgave:  
Goedkeuring:

Tuin Projectontwikkeling B.V.  
11.255\_R\_006.01  
November 2009  
Ing. G. Kalkman  
Ing. H.M. Visser



**ProCensus**

Adviseurs • Ingenieurs • Managers

.....geeft u de ruimte!

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>SAMENVATTING.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AANLEIDING EN ACHTERGROND VAN DIT RAPPORT .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DOEL VAN DIT RAPPORT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Uitgangspunten .....	7
<b>4</b>	<b>PLANGEBIED EN GEBIEDSKENMERKEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Onderzoekslocatie .....	8
4.2	Omschrijving plangebied .....	8
4.3	Relevante wet- en regelgeving .....	9
4.4	Voorgenomen activiteit .....	11
4.5	Verantwoordelijke partij .....	12
<b>5</b>	<b>NATUURWAARDEN INVENTARISATIE .....</b>	<b>13</b>
5.1	Onderzoeksmethode .....	13
5.2	Resultaten .....	13
	5.2.1 Flora .....	14
	5.2.2 Fauna .....	15
<b>6</b>	<b>EFFECTBEPALING NATURA 2000 GEBIED .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN ONTHEFFINGSPROCEDURE .....</b>	<b>19</b>

## Bijlagen

1. Implicaties Habitat- en Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet
2. Gevoeligheid van habitattypen en soorten voor storende factoren
3. Gegevens Natuurloket

## 1 Samenvatting

In opdracht van A. Tuin Den Helder B.V. heeft ProCensus ter hoogte van de kruising Zanddijk en N502 een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Op 27 oktober 2009 heeft overdag een veldbezoek aan bovengenoemde locatie plaatsgevonden. Op de locatie is gekeken naar aanwezige of mogelijk voorkomen van beschermde flora en fauna.

Met de bouwwerkzaamheden zal, volgens de huidige planning, in het najaar van 2010 gestart worden.

Dit rapport heeft de navolgende zaken in kaart gebracht.

- 1 Zijn er beschermde dieren en plantensoorten momenteel in het plangebied aanwezig of te verwachten?
- 2 Zo ja, leidt het realiseren van het plan of de uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de Flora- en faunawet?
- 3 Kan het plan of kunnen de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden dat dergelijke strijdige handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden?

Het doorlopen van het stappenschema in het kader van de Flora- en faunawet (zie bijlage 1) leidt tot de volgende conclusies.

1. Ja. Er zijn momenteel wel beschermde diersoorten in het gebied aanwezig (en te verwachten).
  - Tijdens de veldonderzoeken zijn naast de groep van vogels een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten (grote kaardenbol, sporen van konijn en veldmuis, tabel 1 soorten) aangetroffen of te verwachten.
2. Nee. De uitvoering van geplande werkzaamheden lijdt niet tot handelingen die strijdig zijn met de Flora- en faunawet, mits ze worden uitgevoerd zoals aanbevolen bij punt 3.
3. Ja. Door middel van een goede planning en door het nemen van mitigerende (of compenserende) maatregelen kunnen de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden, zodat de verstoring van (beschermde) flora en fauna geminimaliseerd wordt.
  - De algemeen voorkomende beschermde soorten zijn niet ontheffingsplichtig mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.
  - Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli) uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Het is mogelijk dat er

vogelsoorten als merel een nest bouwen in de aanwezige bosschage. Hier is momenteel ook een verlaten nestje aanwezig.

- Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Nesten en/of holtes van deze soorten zijn niet aanwezig op de onderzoekslocatie, nader onderzoek of aanvraag tot ontheffing zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.
- In de watergang ter hoogte van het plangebied zijn geen (strikt) beschermde soorten aangetroffen. Voor de realisatie van de appartementen zal een deel van de watergang gedempt worden. Buiten het plangebied blijft de watergang gehandhaafd. Voor het dempen van de sloot hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.  
Voor vissen is het wel aan te bevelen werkzaamheden aan watergangen te laten plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode, de periode tussen 15 juli en 1 november, dit is na de voortplantingsperiode van vissen en vóór de winterrust.
- Met betrekking tot de ligging van het plangebied ten opzichte van het duingebied is tevens extra aandacht uitgegaan naar het vaststellen van rugstreeppad en zandhagedis. Alhoewel er een zandige bodems en talud aanwezig zijn, zijn deze soorten echter niet waargenomen binnen de onderzoekslocatie. Een ontheffing ten aanzien van de rugstreeppad of zandhagedis is derhalve niet aan de orde. Er wordt van uitgegaan dat de duinen genoeg geschikt overwinteringsgebied vormen zodat de soorten zich vooral daar bevinden.

Met betrekking tot amfibieën is het wel aan te bevelen om graafwerkzaamheden aan de oevers en eventueel de bodem te laten plaatsvinden wanneer de larven zijn volgroeid (augustus) en voordat de volwassen exemplaren zich ingraven voor de winterslaap (november).

- De aangetroffen grote Kaardenbol (tabel 1 soort) is niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen. Ook is gelet op de aanwezigheid van geschikte groeiplaatsen van andere beschermde plantensoorten. Echter wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten gezien de aanwezige terreintypen en het beheer niet verwacht.
- Het onderzoeksgebied ligt nabij de Natura 2000 gebieden, Duinen Den Helder-Callantsoog en Noordzeekustzone. Dit nabij gelegen duingebied vormt een leefgebied voor een aantal beschermde plant- en diersoorten. Aandachtsoort binnen het vogelrichtlijngebied is de tapuit. Van deze soort ontbreekt het echter aan geschikt leefgebied binnen het onderzoeksgebied. Ook aan de hand van verspreidingsgegevens zoals aangegeven bij het ministerie van LNV kan worden geconcludeerd dat de soorten niet voor zullen komen in het plangebied, maar vooral in de duinen. Verder zijn een aantal voor het duin specifieke habitattypen beschermd, ook deze zijn niet te verwachten binnen het plangebied.
- De bouw en in het gebruik zijn van de appartementen leidt niet tot significante schade aan de instandhoudingdoelstellingen of schade aan strikt beschermde habitatsoorten-



en typen van in de invloedssfeer gelegen speciale beschermingszone Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

- Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of tijdens de uitvoering zich nieuwe soorten gaan vestigen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat gedurende de uitvoering op braakliggend terrein zich alsnog rugstreepblad gaat vestigen. Rugstreepblad is een pioniersoort, die de voorkeur heeft voor een nauwelijks begroeide zandgrond waar de soort zich kan ingraven om gedurende de dag op temperatuur te blijven of om te overwinteren. Een onbegroeid bouwterrein kan aan deze eisen voldoen. Bij constatering van rugstreepblad tijdens de bouwactiviteiten is het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort.

## 2

### Aanleiding en achtergrond van dit rapport

A. Tuin Den Helder B.V. is voornemens om aan de Zanddijk te Den Helder 20 woningen met 8 appartementen te realiseren, genaamd Pueblo Juliana.

In verband met de Flora- en faunawet is een projectontwikkelaar of grondeigenaar verplicht een toetsing uit te voeren naar de effecten van het project op de aanwezige natuur. Onderhavige quick-scan flora en fauna is daarom een vereist onderdeel.

Met de komst van de 'Flora- en faunawet' sinds april 2002 zijn veel in- en uitheemse planten en dieren beschermd en is het beschermingsregime strenger geworden. Nieuw in de wet is dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Het doel van het flora- en faunaonderzoek / natuureffectrapportage is om enerzijds inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en anderzijds in de (mogelijke) effecten van de geplande maatregelen op flora en fauna.

In opdracht van A. Tuin Den Helder B.V. heeft ProCensus het plangebied door middel van een quick-scan onderzocht op de mogelijkheid tot het voorkomen van beschermde flora en fauna. ProCensus heeft de quick-scan opgesteld op basis van de beschikbare informatie en aanvullend veldonderzoek. Bij de toetsing aan de Flora- en faunawet is het afwegingskader gehanteerd zoals is beschreven door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor een toelichting, zie bijlage 1.

Het plangebied is bovendien nabij natuurgebied 'Duinen Den Helder – Callantsoog' gelegen. Deze rapportage bevat tevens een effectstudie naar mogelijke effecten van de voorgenomen plannen op het nabijgelegen Natura 2000 gebied.

### 3 Doel van dit rapport

Doel van dit rapport is antwoord te geven op de centrale vraag:

*Wordt bij de geplande werkzaamheden voldoende rekening gehouden met de belangen (zoals vermeld in de Flora- en faunawet) van mogelijk aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. En wel in die mate, dat geen wettelijke verbodsbepalingen overtreden worden.*

Deze centrale vraag wordt beantwoord door antwoord te geven op de volgende deelvragen.

- Zijn er binnen het plangebied beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen en/of zijn deze te verwachten?
- Zijn er door de planuitvoering negatieve effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten te verwachten?
- Zijn er voorstellen te doen die eventuele negatieve effecten op de natuurwaarden zoveel mogelijk beperken?

Met het doorlopen van het afwegingskader van de Flora- en faunawet kunnen de bovengestelde vragen beantwoord worden.

#### 3.1 Uitgangspunten

Voor deze quick-scan is de informatie vanuit onderstaande documenten als uitgangsmateriaal gehanteerd.

- Offerteaanvraag en bijlagen (projectopdracht)
- Beoordeling van de fysieke maatregelen
- Literatuuronderzoek oktober 2009
- Veldonderzoek 27 oktober 2009

## 4 Plangebied en gebiedskenmerken

### 4.1 Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie gelegen aan de Zanddijk te Julianadorp aan Zee (gemeente Den Helder), provincie Noord-Holland. Julianadorp aan Zee ligt ten zuiden van Den Helder en is gelegen in het centrum van de polder Het Koegras.



Afbeelding 4.1 Ligging van plangebied (rood omljnd)

### 4.2 Omschrijving plangebied

De ligging van het plangebied is direct aan de duinen. Tussen het plangebied en de duinen is alleen de Zanddijk gelegen. Het plangebied is omgeven door toeristische accommodaties zoals bungalowparken, campings en appartementencomplexen.

Direct langs het plangebied (aan de noordkant) loopt een zijstraat van de Zanddijk met daaraan een in 2009 gerealiseerde parkeerplaats (de Zandloper).

Het plangebied zelf bestaat uit een braakliggend en verruigd stuk grond. Hier is tevens nog een bosschage en een watergang aanwezig.

## 4.3 Relevante wet- en regelgeving

De regelgeving gericht op natuurbescherming is onder te verdelen in gebiedsbescherming en soortbescherming. Er is regelgeving op internationaal, Europees, nationaal en regionaal niveau. Hieronder wordt de meest relevante wet- en regelgeving voor het plangebied genoemd.

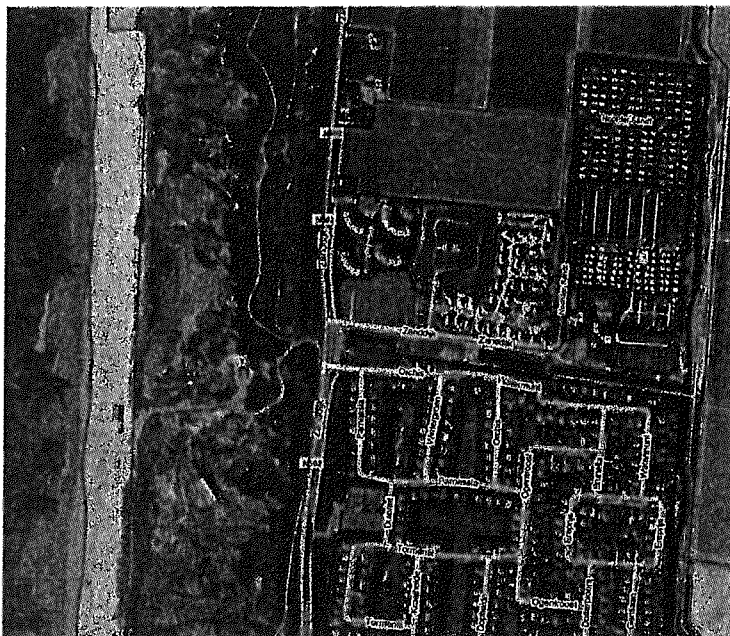
### Gebiedsbescherming

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen (zie [www.minlnv.nl/natura2000](http://www.minlnv.nl/natura2000)). De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna, anders dan vogels. Daarnaast kan er sprake zijn van een natuurreservaat in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur dan wel van 'overig' natuurgebied, beschermd via de Natuurbeschermingswet of in het Bestemmingsplan van de gemeente.

Het plangebied is niet gelegen binnen, maar wel in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur en de Natura 2000 gebieden Duinen Den Helder-Callantsoog en Noordzeekustzone (zie afbeelding 4.3 en 4.4).



Afbeelding 4.3 Weergave Natura 2000 (oranje) gebied nabij plangebied



Afbeelding 4.4 Weergave EHS (groen) nabij plangebied

#### Soortbescherming

Naast de gebiedsbescherming is de soortbescherming van belang. De bescherming van soorten die uitgaat van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplanting-, vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten, zoals woningbouw, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd indien de zwaarder beschermde soorten voorkomen.

Samengevat kan worden gesteld dat er in de Flora- en faunawet ten aanzien van de soortbescherming drie categorieën zijn te onderscheiden.

- *Tabel 1 voor algemene soorten* waarvoor een algemene vrijstellingsregeling geldt (sinds 1 januari 2005) (artikel 16 Flora- en faunawet). Het gaat dan om de algemene zoogdieren, amfibieën, e.d. Genoemd kunnen worden mol, veldmuis, aardmuis, groene kikker, gewone pad, bruine kikker e.d.
- *Tabel 2 soorten* (lichte toetsing) van soorten waarvoor wel een ontheffing in het kader van artikel 16 moet worden aangevraagd, maar waarbij aan minder zware criteria wordt getoetst.
- *Tabel 3 soorten* (zware toetsing) van Bijlage IV-soorten uit de Habitatrichtlijn, aangevuld met de bedreigde en ernstig bedreigde soorten uit de Rode Lijst (én vermeld in de Flora- en faunawet). Voor deze categorie blijft artikel 75 van de Flora- en faunawet ongewijzigd van kracht.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Dit dient plaats te vinden op grond van het afwegingskader zoals geschetst in de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft onverminderd

gelden. Indien men in het bezit is van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode hoeft ook voor de soorten die onder het minder zware beschermingsregime vallen geen ontheffing aangevraagd te worden.

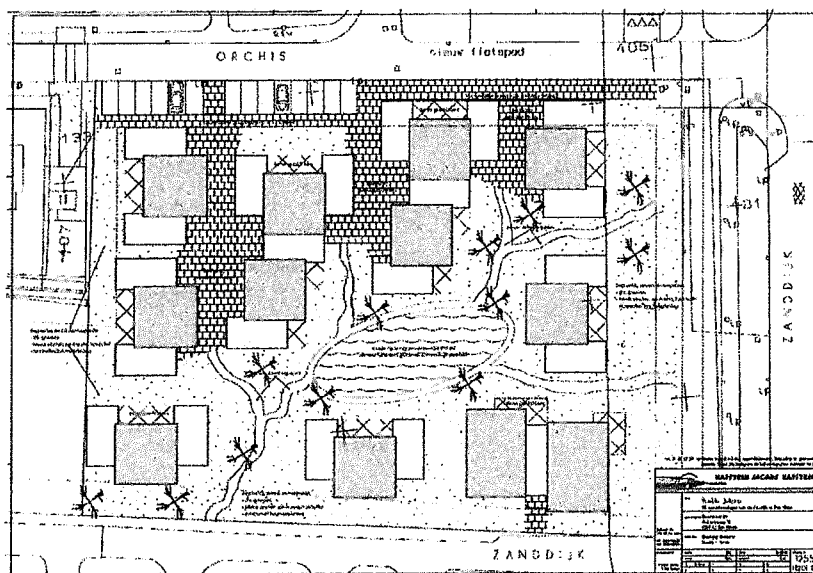
#### *Zorgplicht*

Een belangrijke bepaling is de zorgplicht in artikel 2, die stelt "dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

## 4.4 Voorgenomen activiteit

In eerste instantie was A.Tuin Den Helder B.V. voornemens om aan de Zanddijk te Den Helder een appartementencomplex te ontwikkelen.

Op verzoek van de gemeente Den Helder is het plan uiteindelijk gewijzigd in 20 woningen met 8 appartementen, zie afbeelding 4.5 voor het ontwerp.



Afbeelding 4.5 Ontwerp

Momenteel zit A. Tuin Den Helder B.V. in de afronding van bouwvergunning fase één, waarna fase twee nog doorlopen moet worden.

Planning van de werkzaamheden is als volgt:

De planning is om in het voorjaar van 2010 te starten met de verkoop van de appartementen. Met de ruimtelijke ingreep, de start van de bouw van de appartementen, staat gepland voor oktober 2010.

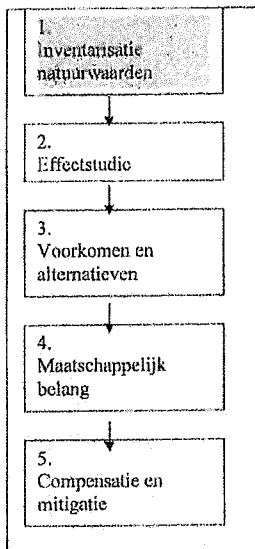
#### 4.5 **Verantwoordelijke partij**

De verantwoordelijke partij voor de uitvoering is A. Tuin Den Helder B.V. in de persoon van de heer Tuin. De heer Tuin is gemachtigd de (eventuele) ontheffingsaanvraag op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in te dienen namens A. Tuin Den Helder B.V.



## 5 Natuurwaarden inventarisatie

*Welke beschermde soorten planten en dieren komen in of nabij het plangebied voor?*



Informatie over het voorkomen van soorten in en rond het projectgebied is de basis voor de beoordeling van ecologische effecten van een bouwplan of andere ruimtelijk ingreep. Hieronder staat een korte beschrijving van de voorkomende flora en fauna van het plangebied en de directe omgeving.

### 5.1 Onderzoeksmethode

Op 28 oktober 2009 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden aan de hiervoor beschreven locatie. Het veldbezoek heeft overdag plaatsgevonden, waarbij een goed beeld is verkregen van de aanwezige terreintypen en welke (beschermde) soorten daarin voor (kunnen) komen. Het onderzoek heeft zich gericht op het voorkomen of mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten op of rondom de onderzoekslocatie. De aanwezige bomen/boschages zijn tevens onderzocht op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten. Gezien de ligging ten opzicht van de duinen, is met name ook gelet op de aanwezigheid van rugstreepd. Hiervoor is onder tegels, stenen en ander losliggend materiaal gezocht naar exemplaren van deze soort.

De watergang is onderzocht op (beschermde) flora en fauna. Doordat er een doorzicht was tot aan de bodem is de watergang door middel van zichtwaarnemingen geïnventariseerd. Verder zijn alle waarnemingen van andere binnen de Flora- en faunawet beschermde soorten meegenomen met deze verslaglegging en effectenbeoordeling.

Voorafgaand aan het veldonderzoek heeft een kort literatuuronderzoek plaatsgevonden, waarbij onder andere Natuurloket (zie bijlage 3) en relevante verspreidingskaarten zijn geraadpleegd.

### 5.2 Resultaten

Tijdens de veldronde zijn met uitzondering van de groep van vogels en flora geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Gezien het gebruik en inrichting van het terrein wordt ook niet verwacht dat strikt beschermde soorten aanwezig zullen zijn.

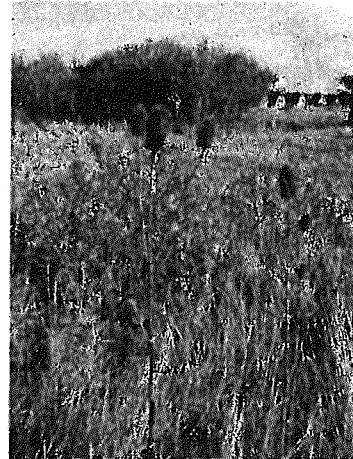
### 5.2.1

#### Flora

Binnen en rondom het plangebied zijn met uitzondering van Grote kaardenbol (tabel 1) geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De grote kaardenbol is op één locatie in het midden van het plangebied aangetroffen (zie afbeelding 5.1 weergave plangebied en 5.2 grote kaardenbol). Stabiele en natuurlijke groeiplaatsen van de Grote kaardenbol zijn voornamelijk in het riviereengebied te vinden. Buiten het riviereengebied is de soort vrij vaak gevonden. Het gaat bij dit exemplaar waarschijnlijk om een uit een tuin uitgezet of uitgezaaide plant.



Afbeelding 5.1 Weergave plangebied



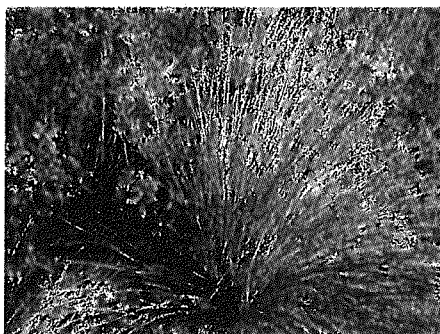
Afbeelding 5.2 Grote kaardenbol

Het onderzoeksgebied bestaat voor het grootste deel uit een verruigd stuk gras met daarin een aantal karakteriserende soorten van een duinvegetatie als helmgras en duinroos (zie afbeelding 5.3) maar ook soorten als teunisbloem, distels en de gecultiveerde soort van vetkruid (waarschijnlijk uitgezet uit een tuin) zijn aanwezig.

De strook langs de straatkant bestaat uit een schralere vegetatie, maar ook hier zijn geen beschermde soorten in waargenomen.

Verder bevat het onderzoeksgebied een bosschage. Hierin zijn vooral soorten als els, liguster, klimop, kruipwilg en braam aanwezig.

De oevers van de watergang zijn niet voorzien van een oeverbeschoeiing. Daarentegen is er op het moment van inventarisatie weinig oevervegetatie aanwezig, omdat recent de watergang uitgemaaid/gebaggerd is (zie afbeelding 5.4).



Afbeelding 5.3 Helmgras



Afbeelding 5.4 Watergang

Andere (strikt) beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht aangezien het een sterk verruigd stuk is.

#### **Aangetroffen beschermde flora**

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Gras/locatie	Beschermingswettelijk gebied
Grote Kaardenbol	Dipsacus fullonum	Midden plangebied	in Tabel 1

#### **5.2.2**

#### **Fauna**

Beschermde soorten fauna die zijn waargenomen zijn: sporen van konijn en veldmuis (zie afbeelding 5.4 en 5.5) en enkele algemeen voorkomende zangvogels zoals merel, ekster, koolmees, vink, roodborstje, winterkoninkje. Verder zijn een aantal overvliegende duiven, meeuwen en zwarte kraaien waargenomen.

Van o.a. genoemde (zang)vogelsoorten is te verwachten dat zij gedurende het broedseizoen een nestlocatie hebben in de bomen en struiken in het onderzoeksgebied. In een van de bomen is tijdens de veldinventarisatie een verlaten nestje waargenomen (zie afbeelding 5.6).

Echter zijn geen jaarrond beschermde vogelsoorten of nestlocaties daarvan waargenomen.

Met het vissenonderzoek (door middel van zichtwaarnemingen) zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen in de watergang. Wel waren er in de watergang verschillende zoetwaterslakken en waterinsecten zoals de spinnende waterkever en schaatsenrijders aangetroffen.



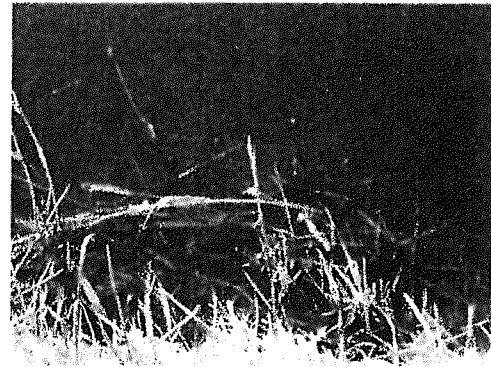
Afbeelding 5.4 Sporen van konijn



Afbeelding 5.5 Hol van veldmuis



Afbeelding 5.6 Verlaten nestje



Afbeelding 5.7 Zoetwaterslakken

Gezien de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van de duinen is het verder mogelijk dat rugstreepad voorkomt binnen het onderzoeksgebied.

Tijdens het veldonderzoek is dan ook extra aandacht uitgegaan naar waarnemingen (i.v.m. najaarstrek/overwinteringsplekken) van deze soort. Hiervoor is onder tegels, stenen en ander losliggend materiaal gekeken (zie afbeelding 5.8). Echter is de soort niet aangetroffen. Verwacht wordt dat de rugstreepad voornamelijk in het duingebied meer geschikt overwintering- of voortplantingsbiotoop vindt dan in het plangebied. Het is aannemelijk dat in het aanliggende duingebied zich tal van voortplantingsmogelijkheden voordoen, waardoor de rugstreepadden deze gebieden verkiezen boven de relatief marginale situatie in het plangebied. Rugstreepadden zijn echter zeer mobiel en verplaatsen zich regelmatig gedurende het voortplantingsseizoen. Als gevolg van dit gedrag bestaat de mogelijkheid dat er in die periode een toevallige waarneming van een individu kan worden waargenomen in het plangebied.



Afbeelding 5.8 Losliggend materiaal

Gezien de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van de duinen is het verder ook mogelijk dat zandhagedis voorkomt binnen het onderzoeksgebied. In Nederland komen zandhagedissen vooral voor op de Utrechtse Heuvelrug, de Veluwe, in Midden-Limburg en in de duinen van Noord-Holland. Zandhagedissen hebben een duidelijke voorkeur voor warme, open en zandige plekken. De bodem van het plangebied is zandig, maar wel begroeid. De soort is tijdens de veldinventarisatie dan ook niet aangetroffen. Ook voor de zandhagedis wordt verwacht dat voornamelijk in het duingebied meer geschikt overwintering- of voortplantingsbiotoop aanwezig is dan in het plangebied. De zandhagedis stelt hoge eisen aan zijn leefomgeving en is daarom veel meer gebonden aan het duingebied. De combinatie van structuurrijke begroeiing met open zandige plaatsen zijn hierbij belangrijk: open duin met hier

en daar struwelen van kruipwilg en duindoorn en daarnaast de zandige plaatsen als gevolg van graafactiviteiten van konijnen bieden een dergelijke structuur. In het plangebied ontbreken zandige plaatsen nagenoeg en er is geen sprake van geleidelijke overgangen tussen struweel naar open zandige plaatsen. Gezien de ligging van de duinen op korte afstand is het mogelijk dat zwervende dieren vanuit het duingebied het plangebied kunnen bereiken. Vooral tijdens de paarperiode in mei kunnen de mannetjes aanzienlijke afstanden afleggen op zoek naar een vrouwtje. Een toevallige waarneming van dergelijk individu hoeft niet op een levenskrachtige populatie van zandhagedissen te duiden.

Andere (strik) beschermde soorten fauna zijn niet aangetroffen dan wel te verwachten gezien de ligging en aard van het terrein.

#### **Aangetroffen beschermde fauna**

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bron/locatie	Beschermingsniveau Flora en Faunawet
(Sporen van) konijn	Oryctolagus cuniculus	Verspreid over het plangebied	Tabel 1
(Sporen van) veldmuis	Microtus arvalis	Verspreid over het plangebied	Tabel 1

## 6 Effectbepaling Natura 2000 gebied

Nabij het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog. Het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog bestaat van noord naar zuid uit de brede Grafelijkheidsduinen en Donkere Duinen bij Den Helder, vervolgens een smalle duinstrook tussen Den Helder en Callantsoog, de Noordduinen genaamd, en ten slotte enkele duinterreintjes (nollen) ten oosten van Callantsoog.

Met behulp van de effectenindicator 'Natura 2000 – ecologische randvoorwaarden en storende factoren' is verkend wat mogelijke storende factoren kunnen zijn op de habitattypen en soorten. De gevoeligheid van habitattypen en soorten voor diverse storingsfactoren in het Natura 2000 gebied Duinen den Helder-Callantsoog is in bijlage 2 weergegeven.

Een groot deel van de storende factoren waarvoor de habitattypen/ soorten gevoelig zijn vinden niet plaats door de bouw van de appartementen.

De werkzaamheden tijdens de bouw en het in gebruik zijn van de appartementen kunnen mogelijk zorgen voor een toename van de storende factoren 'geluid, licht, optische verstoring en mechanische effecten'.

Voor de factoren 'geluid en licht' is alleen de Tapuit gevoelig. Alle habitattypen en soorten zijn gevoelig voor 'optische verstoring en mechanische effecten'.

Het plangebied is gelegen tussen reeds bestaande toeristische accommodaties zoals bungalowparken, campings en appartementencomplexen, waarvan een deel kort geleden is aangelegd. Deze brengen (met name in de zomer) deels een verstoring door geluid en licht met zich mee. De ontwikkeling van de woningen en appartementen zorgt niet voor een dermate vergroting van deze storende factoren waardoor er significante schade zal ontstaan aan de habitattypen en soorten van het Natura 2000 gebied.

Daarnaast vormt de weg tussen de duinen en het plangebied tevens een versturende barrière. De nieuwe woningen en appartementen hebben geen grote verkeersaantrekkende werking, waardoor dit niet zorgt voor een dermate vergroting van de storende factor verkeer (geluid, licht, optische verstoring). Bovendien vinden in het Natura 2000 gebied zelf vinden geen werkzaamheden plaats.

Concluderend:

De bouw en in het gebruik zijn van de appartementen leidt niet tot significante schade aan de instandhoudingdoelstellingen of schade aan strikt beschermde habitatsoorten- en typen van in de invloedssfeer gelegen speciale beschermingszone Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

## 7

### Conclusies, aanbevelingen en ontheffingsprocedure

Tijdens de veldonderzoeken zijn naast de groep van vogels een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten (tabel 1 soorten) aangetroffen of te verwachten. Algemeen voorkomende soorten zijn niet ontheffingsplichtig mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli)<sup>1</sup> uitgevoerd mogen worden. Het is mogelijk dat er vogelsoorten als merel een nest bouwen in de aanwezige bosschage. Hier is momenteel ook een verlaten nestje aanwezig.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Nesten en/of holtes van deze soorten zijn niet aanwezig op de onderzoekslocatie, nader onderzoek of aanvraag tot ontheffing zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

In de watergang ter hoogte van het plangebied zijn geen (strikt) beschermde soorten aangetroffen. Voor de realisatie van de appartementen zal een deel van de watergang gedempt worden. Buiten het plangebied blijft de watergang gehandhaafd. Voor het dempen van de sloot hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Voor vissen is het wel aan te bevelen werkzaamheden aan watergangen te laten plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode, de periode tussen 15 juli en 1 november, dit is na de voortplantingsperiode van vissen en vóór de winterrust.

Met betrekking tot de ligging van het plangebied ten opzichte van het duingebied is tevens extra aandacht uitgegaan naar het vaststellen van rugstreepad en zandhagedis. Alhoewel er een zandige bodems en talud aanwezig zijn, zijn deze soorten echter niet waargenomen binnen de onderzoekslocatie. Een ontheffing ten aanzien van de rugstreepad is derhalve niet aan de orde.

Er wordt van uitgegaan dat de duinen genoeg geschikt overwinteringgebied vormen zodat de soorten zich vooral daar bevinden.

Met betrekking tot amfibieën is het aan te bevelen om (graaf)werkzaamheden aan de watergang en de bodem te laten plaatsvinden wanneer de larven zijn volgroeid (augustus) en voordat de volwassen exemplaren zich ingraven voor de winterslaap (november).

De aangetroffen grote Kaardenbol (tabel 1 soort) is niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen. Ook is gelet op de aanwezigheid van geschikte groeiplaatsen van andere beschermde

---

<sup>1</sup> In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

plantensoorten. Echter wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten gezien de aanwezige terreintypen en het beheer niet verwacht.

Het onderzoeksgebied ligt nabij de Natura 2000 gebieden, Duinen Den Helder-Callantsoog en Noordzeekustzone. Dit nabij gelegen duingebied vormt een leefgebied voor een aantal beschermde plant- en diersoorten. Aandachtsoort binnen het vogelrichtlijngebied is de tapuit<sup>2</sup>. Van deze soort ontbreekt het echter aan geschikt leefgebied binnen het onderzoeksgebied. Ook aan de hand van verspreidingsgegevens zoals aangegeven bij het ministerie van LNV kan worden geconcludeerd dat de soorten niet voor zullen komen in het plangebied, maar vooral in de duinen<sup>3</sup>. De voornaamste reden hiervoor is kleinschalige, oppervlakkige overstuiving en begrazing door konijnen. Ook broedt de tapuit bij voorkeur in konijnenholen. Verder zijn een aantal voor het duin specifieke habitattypen beschermd, ook deze zijn niet te verwachten binnen het plangebied.

De bouw en in het gebruik zijn van de appartementen leidt niet tot significante schade aan de instandhoudingdoelstellingen of schade aan strikt beschermde habitatsoorten- en typen van in de invloedssfeer gelegen speciale beschermingszone Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of tijdens de uitvoering zich nieuwe soorten gaan vestigen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat gedurende de uitvoering op braakliggend terrein zich alsnog rugstreeppad gaat vestigen. Rugstreeppad is een pioniersoort, die de voorkeur heeft voor een nauwelijks begroeide zandgrond waar de soort zich kan ingraven om gedurende de dag op temperatuur te blijven of om te overwinteren. Een onbegroeid bouwterrein kan aan deze eisen voldoen. Bij constatering van rugstreeppad tijdens de bouwactiviteiten is het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort.

---

<sup>2</sup> De broedbiotoop van de Tapuit bestaat uit schaars begroeide terreinen met voldoende uitzichtmogelijkheden in de vorm van zand- of steenhopen, boomstronken en palen, zoals duinen, heidegebieden met voldoende zandige delen, hoogveengebieden, stuifzandgebieden en kapvlaktes. Daarnaast broedt de soort op zand- of steen depots, opspuitterreinen, dijken en dammen. Bijna de helft van het aantal broedparen broedt in de duinen van West-Nederland en het Waddengebied. Tapuiten broeden bij voorkeur in holen.

<sup>3</sup> Het verspreidingsgebied van de tapuit is vrijwel beperkt tot enkele streken. In de kuststreek komt de soort vooral voor in de duinen bij Callantsoog en op de Waddeneilanden. Op de hogere zandgronden is de tapuit aanwezig in de stuifzandgebieden en zandige heidevelden van Drenthe en aangrenzende delen van Zuidoost-Friesland. Het voorkomen elders in het binnenland, op de Veluwe en in zuidoostelijk Noord-Brabant, is tegenwoordig maar een klein restant van wat het vroeger was. De Nederlandse populatie van de tapuit laat sinds 1981 (1981-2003) een matige afname zien. Over de periode 1994-2003 vertoont de landelijke trend zelfs een sterke afname.



## Literatuurlijst

### Digitale bronnen:

- [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)
- [www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl)
- [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)
- [http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/profielen/vogels/profiel\\_vogel\\_A277.pdf](http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/profielen/vogels/profiel_vogel_A277.pdf)
- [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)

### Literatuur:

- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2004, 501, algemene Maatregel van Bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen. Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, 2004.
- Weeda & Westra, Nederlandse Oecologische Flora, 3e druk, 2003, KNNV-uitgeverij, Zeist.

## **Bijlage**

1. Implicaties Habitat- en Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet
1. Gevoeligheid van habitattypen en soorten voor diverse storingsfactoren
2. Gegevens Natuurloket

## BIJLAGE 1      IMPLICATIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET.

De Flora- en faunawet is de Nederlandse omzetting van het soortenbeschermings-regime van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De nieuwe Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 in werking is getreden, kan belangrijke gevolgen hebben voor de planvoorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden. Alle ruimtelijke ingrepen die beschermde planten en dieren verstoren of bedreigen dan wel leiden tot aantasting van hun rust- of verblijfplaatsen, zijn bij de wet verboden.

Beschermde soorten planten en dieren worden niet alleen in natuurgebieden aangetroffen, maar kunnen ook daarbuiten voorkomen. Voor het plannen van ruimtelijke ingrepen ten behoeve van de infrastructuur, zoals de realisatie van de woningbouwlocatie, dient om die reden inzicht te zijn in de mogelijke gevolgen van deze ingrepen voor beschermde soorten.

In het kader van een ruimtelijke ingreep zullen de volgende vragen beantwoord moeten worden.

1. Welke beschermde soorten planten en dieren komen in of nabij het plangebied voor?
2. Leidt uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de Flora- en faunawet?
3. Kunnen de geplande werkzaamheden zodanig worden aangepast dat eventuele schadelijke effecten op beschermde soorten van de hiervoor genoemde handelingen worden voorkomen of in mindere mate optreden?
4. Is om de geplande werkzaamheden uit te voeren een ontheffing (ex art. 75 van de Flora- en faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende beschermde planten en hun groeiplaats en beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist?

De noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet is afhankelijk van de vraag in welke mate de werkzaamheden de leefomgeving van beschermde soorten aantasten dan wel leiden tot een directe of indirecte verstoring of bedreiging van beschermde soorten.

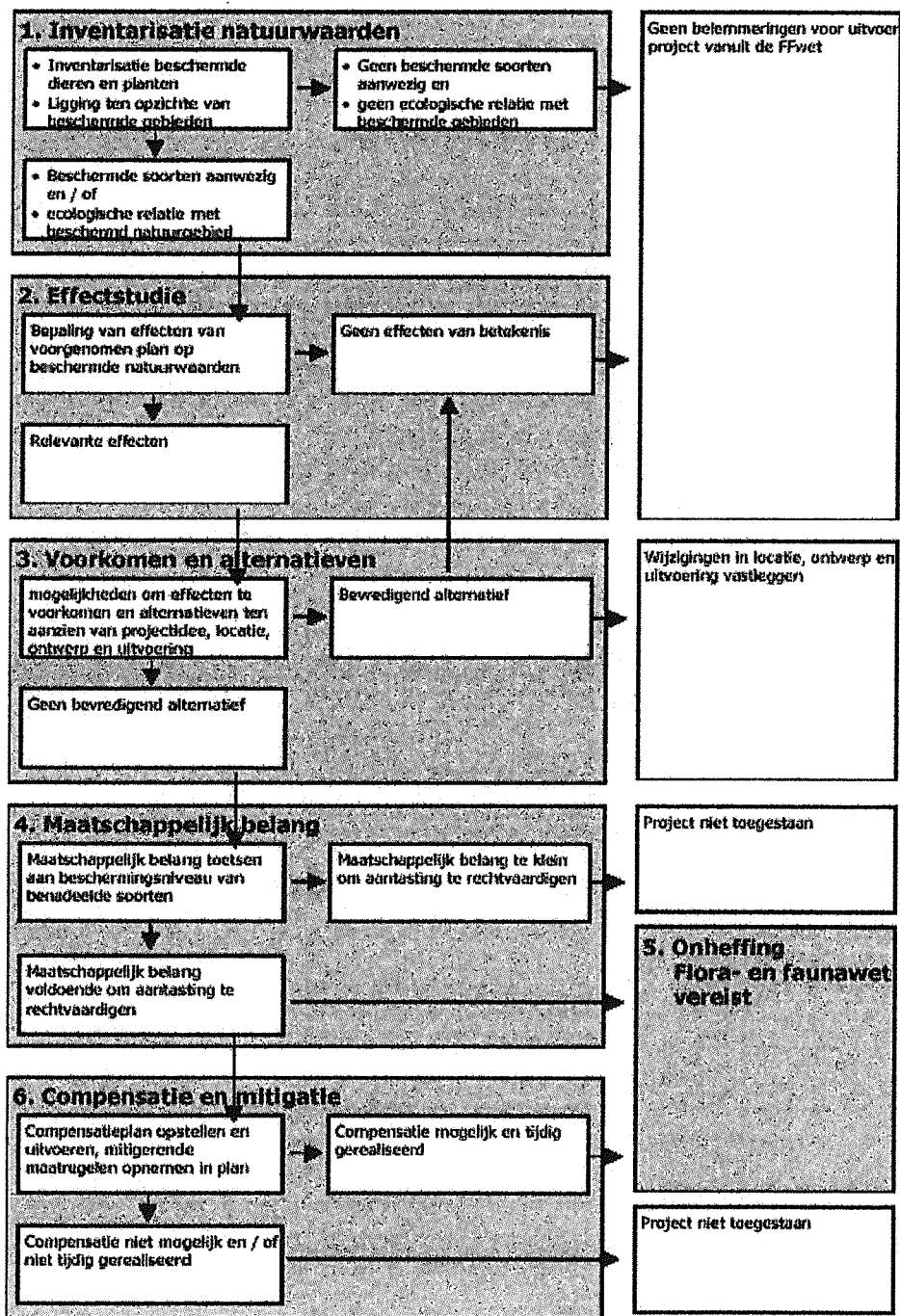
Bij het beoordelen van effecten wordt in het kader van de Flora- en faunawet onderscheid gemaakt in vier beschermingscategorieën voor de soorten.

1. Soorten vermeld op **bijlage IV** van de Europese Habitatrichtlijn en ingevolge artikel 75, vijfde lid Flora- en faunawet, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bedreigde soorten.  
Ontheffing kan worden verleend indien er:
  - a) geen andere bevredigende oplossing bestaat;
  - b) sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang;
  - c) geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige instandhouding van de soort.
2. Beschermde soorten die niet in categorie 1 vallen met uitzondering van beschermde inheemse soorten.  
Ontheffing kan worden verleend indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige instandhouding van de soort.
3. Voor de meer algemene soorten geldt een vrijstelling indien het gaat om een ruimtelijke ingreep, of om regulier beheer (officieel bestendig beheer, gebruik en onderhoud), voor deze soorten is geen ontheffing vereist.

Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd. Dwingende redenen van groot openbaar belang vormen geen grond voor het verstrekken van een ontheffing. De Europese Vogelrichtlijn staat dit niet toe.

Hieronder wordt het stappenplan weergegeven die gehanteerd wordt om een ruimtelijke ingreep aan de Flora- en faunawet te toetsen.

*Stappenplan Flora- en faunawet beoordeling bij ruimtelijke plannen*

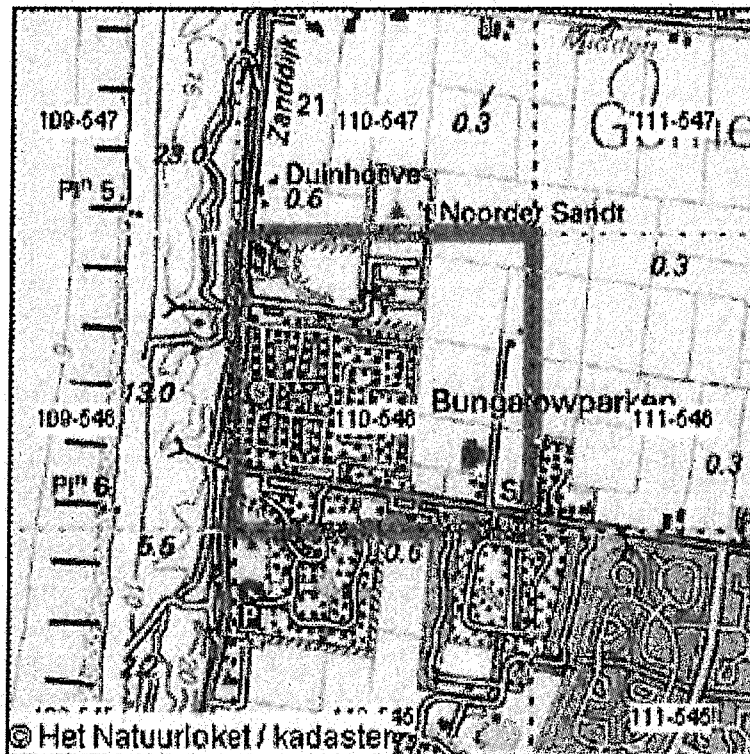


**BIJLAGE 2 GEVOELIGHEID VAN HABITATTYPEN EN SOORTEN VOOR DIVERSE STORINGSFACTOREN**

Soorten	Storende factoren																		
	Oppervlakteverlies	Verzuring	Vermesting	Verzoeting	Verziltig	Verontreiniging	Verdroging	Vernatting	Verandering stroomsnelheid	Verandering overstromingsfrequentie	Verandering dynamiek substraat	Geluid	Licht	Trilling	Optische verstoring	mechanische effecten	Verandering populatiedynamiek	Versnippering	Bewuste verandering soortensamenstelling
Witte duinen	G	NVT	G	G	G	G	NG	NG	NG	G	G	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G
Grijze duinen	G	G	NG	NG	NG	G	NG	NG	NG	G	G	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G
Duinheiden met kraaihei	G	NG	NG	NG	G	G	G	NG	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
Duindoornstruwelen	G	NG	G	NG	G	G	G	NG	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
kruiwilgstruwelen	G	G	G	NG	G	G	G	NG	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
Duinbossen	G	NG	NG	NG	G	G	NG	NG	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
Vochtige duinvalleien	G	G	G	NG	G	NG	NG	NG	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
Blauwgraslanden	G	G	NG	NG	G	G	G	NVT	G	NVT	NVT	NVT	NVT	G	G	G	G	G	G
Tapuit (broedvogel)	NG	NG	G	NG	NG	G	NG	NG	NVT	NG	G	G	G	NG	G	?	G	G	NG

- G Gevoelig voor deze storende factor
- ZG Zeer gevoelig voor deze storende factor
- NG Niet gevoelig voor deze storende factor
- ? Niet voldoende informatie om hierover een uitspraak te doen
- NVT Deze storende factor is op deze natuurwaarde niet van toepassing

**BIJLAGE 3 GEGEVENS VANUIT NATUURLOKET**



**Rapportage voor kilometerhok X:110 / Y:546**

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						goed	-	1975-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2					slecht		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						redelijk	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	4	1		1		matig	0%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders					1	redelijk	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007

Projectnummer 11.255

Documentnummer 11.255\_R\_006.01 (Definitief Ff  
 onderzoek Julianadorp\_effect Natura 2000)

## Colofon

### Projectgegevens

Project Flora en faunaonderzoek Pueblo Juliana  
Projectnummer 11.255  
Revisie 01  
Datum November 2009

### Opdrachtgever

Tuin Projectontwikkeling B.V.  
Ambachtsweg 15  
1785 AJ Den Helder

### ProCensus

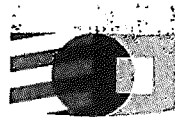
Maelsonstraat 26  
1624 NP Hoorn  
088-7766730  
ing. G. Kalkman / ing. J.J.W.M. Buiks





205  
2.25

-172221

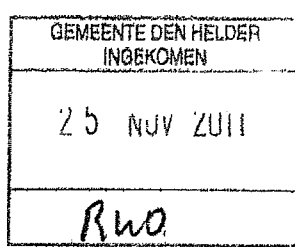


# de Rechtspraak

Rechtbank Alkmaar

het college van burgemeester en wethouders van de  
gemeente Den Helder  
Postbus 36  
1780 AA Den Helder

Sector Bestuursrecht



bezoekadres  
Gerechtsgebouw  
Kruseman van Eltenweg 2  
1817 BC Alkmaar

correspondentieadres  
Postbus 251  
1800 BG Alkmaar

t (072) 5274 130 Beroepszaken  
t (072) 5274 131 Voorzieningen  
f (072) 527 47 23  
www.rechtspraak.nl

datum 24 november 2011  
onderdeel Alkmaar  
contactpersoon administratie bestuursrecht  
doorkiesnummer 072-5274 130  
ons kenmerk Procedurenummer 10 / 2737 WRO V115  
uw kenmerk AU10.10152  
bijlage(n)  
faxnummer afdeling  
onderwerp het beroep van Stacaravanpark en Camping 't Noorder Sandt bv te Julianadorp

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met procedurenummer 10 / 2737 WRO V115 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft geconstateerd dat er sprake is van een gebrek in uw besluit van 13-01-2011. De rechtbank stelt u in de gelegenheid om dit gebrek te herstellen respectievelijk te laten herstellen.

Ik verzoek u de rechtbank zo spoedig mogelijk te laten weten of u gebruik maakt van de gelegenheid om het gebrek te (laten) herstellen. Indien u overgaat tot herstel van het gebrek verzoek ik u de rechtbank zo spoedig mogelijk te laten weten op welke wijze het gebrek is hersteld.

Ik heb een kopie van de tussenbeslissing bijgevoegd.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het procedurenummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

Stuknummer: A111.11606



# uitspraak

---

## RECHTBANK ALKMAAR

Sector bestuursrecht

zaaknummer: 10/2737 WRO

**Tussenuitspraak van de enkelvoudige kamer van 24 november 2011 in de zaak tussen**

**Stacaravanpark en Camping 't Noorder Sandt B.V.**, te Julianadorp aan Zee,  
**Noorder Sandt Beheer B.V.**, te Westerland, eisers  
(gemachtigde: mr. J. Geelhoed),

tegen

**het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder**, verweerder.

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **Droombouw Den Helder B.V.**, te Den Helder (hierna: vergunninghouder) (gemachtigde ir. C.J.M. Tuin).

### Procesverloop

Bij besluit van 13 januari 2010 heeft verweerder aan vergunninghouder een bouwvergunning eerste fase en vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor het oprichten van 28 recreatiewoningen op het perceel plaatselijk bekend als Zanddijk te Julianadorp aan Zee (het perceel).

Het hiertegen door eisers gemaakte bezwaar heeft verweerder bij besluit van 21 september 2010 ongegrond verklaard, onder wijziging van de motivering om af te wijken van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Door eisers is bij brief van 29 oktober 2010 tegen dit besluit (hierna: het bestreden besluit) beroep ingesteld.

De rechtbank heeft de zaak behandeld ter zitting van 1 september 2011, waar eisers zijn vertegenwoordigd door hun gemachtigde en A.M.D.R. van Kalfsbeek, enig aandeelhouder en bestuurder van Noorder Sandt Beheer B.V. Verweerder heeft zich ter zitting laten vertegenwoordigen door mr. drs. R.M. van Buuren-Keizer. Vergunninghouder is bij gemachtigde verschenen.

De rechtbank heeft de termijn voor het doen van uitspraak verlengd.

### Overwegingen

1. Stacaravanpark en Camping 't Noorder Sandt B.V. exploiteert in de directe nabijheid van het perceel een camping. Noorder Sandt Beheer B.V. is de beheerder en de eigenaar van de gronden waarop de camping wordt geëxploiteerd en ook enig aandeelhouder en bestuurder van Stacaravanpark en Camping 't Noorder Sandt B.V.

2.1 Op 30 juni 2008 is de aanvraag om bouwvergunning bij verweerder binnengekomen. Derhalve wordt in de onderhavige zaak het wettelijk kader gevormd door de WRO en de Woningwet (Ww) zoals die golden tot 1 juli 2008.

2.2 Ingevolge artikel 44, eerste lid, aanhef en onder c, van de Ww mag de reguliere bouwvergunning slechts en moet deze worden geweigerd, indien het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld.

Ingevolge artikel 46, eerste lid, aanhef en onder c, van de Ww, beslissen burgemeester en wethouders omtrent een aanvraag om een reguliere bouwvergunning in twee fasen telkens binnen zes weken na ontvangst van de aanvraag.

Ingevolge artikel 46, derde lid, van de Ww is, voor zover van belang, het eerste lid niet van toepassing, indien de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk, voor het bouwen waarvan slechts bouwvergunning kan worden verleend, nadat vrijstelling is verleend als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de WRO. Een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de WRO wordt geacht mede een verzoek om zodanige vrijstelling in te houden.

Ingevolge artikel 56a, tweede lid, van de Ww mag slechts en moet de bouwvergunning eerste fase worden geweigerd indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel b, c, d, e, f of g, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid slechts van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.

2.3 Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de WRO, voor zover van belang, kan de gemeenteraad, behoudens het gestelde in het tweede en derde lid, ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Ingevolge artikel 19, tweede lid, van de WRO, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten, in overeenstemming met de inspecteur, aangegeven categorieën van gevallen. Gedeputeerde staten kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van gedeputeerde staten dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.

2.4 Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Zandloper/Zanddijk 1999" rust op het perceel de bestemming 'Centrale Voorzieningen'.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart blijktens de daarop voorkomende verklaring als centrale voorzieningen aangegeven gronden bestemd voor:

- a. horeca
- b. winkels
- c. (hotel) appartementen
- d. sport- en speelvoorzieningen
- e. parkeren, wegen,
- f. groenvoorziening en tuinen

met de hierbij behorende bouwwerken en gebouwen ten behoeve van de voorzieningen.

Ingevolge artikel 6, aanhef, van de planvoorschriften, voor zover van belang, gelden voor het bouwen de volgende eisen:

**algemeen:**

- a. de bebouwing mag alleen gerealiseerd worden binnen de bebouwingsgrens;
- b. het bebouwingspercentage, de goothoogte en de hoogte binnen de bebouwingsgrens mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

**(hotel)appartementen:**

- c. het aantal appartementen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer dan 20 bedragen;
- d. de oppervlakte van een (hotel)appartement mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen

(...)

**parkeren:**

- g. het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 70 + 1 per te realiseren appartement te bedragen.

2.5 Volgens paragraaf 1.1 van de door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland op 19 juli 2005 vastgestelde notitie "Beleid inzake de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening" (hierna: de beleidsnotitie) is een verklaring van geen bezwaar ingevolge artikel 19, eerste lid, van de WRO vereist zodra een speerpunt van provinciaal ruimtelijk beleid aan de orde is. In die paragraaf worden 19 speerpunten van beleid vermeld. Speerpunt 19, "recreatieve voorzieningen", ziet op projecten die het vestigen van nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en grootschalige dagrecreatieve voorzieningen inhouden.

In paragraaf 1.2 van de beleidsnotitie is, voor zover van belang, vermeld dat in relatie tot de speerpunten en de te volgen procedure de volgende situaties worden onderscheiden:

1. de beoogde functie is niet aanwezig en het geldende bestemmingsplan voorziet niet in het project;

2. de beoogde functie is niet aanwezig en het geldende bestemmingsplan voorziet wel in het project, maar de maatvoering en/of situering wijkt af;

(...)

Voorts wordt in die paragraaf beschreven dat in de situatie als bedoeld onder paragraaf 1.2, onderdeel 1 artikel 19, eerste lid, van de WRO van toepassing is en in de situatie als bedoeld onderdeel 2, artikel 19, tweede lid, van de WRO.

3. Eisers stellen dat het project valt onder een speerpunt van beleid als bedoeld in de beleidsnotitie en het vrijstellingsbesluit ten onrechte is gebaseerd op artikel 19, tweede lid, van de WRO.

Daarnaast stellen eisers dat de motivering van de vrijstelling van de parkeernorm uit het bestemmingsplan niet deugdelijk is.

Voorts betogen eisers dat in het bestreden besluit niet of nauwelijks is ingegaan op de door hen aangevoerde argumenten met betrekking tot de welstandstoets, strijdigheid met het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Toerisme en Recreatie Bestemming Den Helder' en het niet verricht zijn van bodemonderzoek en ook uit het bestreden besluit niet valt op te maken dat een belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de belangen zijn betrokken in de besluitvorming.

Ten slotte voeren eisers aan dat de bouwvergunning niet voldoet aan de met verweerder gemaakte afspraken en overeenkomsten over te bouwen appartementen aan de Zanddijk.

4. Verweerder heeft aan het bestreden besluit het advies van 18 mei 2010 van de commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie) ten grondslag gelegd. De commissie

overweegt dat het bouwplan op enkele onderdelen in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan en dat verweerder voor die strijdigheden vrijstelling heeft verleend. De commissie is van oordeel dat aan het bezwaar dat ziet op de nokhoogte voorbij kan worden gegaan omdat het slechts een geringe afwijking betreft van de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook de overschrijding van de bouwgrens kan naar de mening van de commissie als marginaal worden bestempeld. De commissie heeft aangegeven de reactie van verweerder in de vorm van een pleitnota van 18 mei 2010 te onderschrijven en tot de haren te maken, met uitzondering van de motivering van het afwijken van het parkeerbeleid. In aanvulling op en naar aanleiding van het advies van de commissie heeft verweerder nader gemotiveerd waarom hij bereid is vrijstelling te verlenen van de parkeernorm uit het bestemmingsplan.

5. De rechtbank stelt vast dat het bouwplan voor wat betreft de bebouwingsgrens, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, het maximaal aantal toegestane appartementen, de maximaal toegestane oppervlakte per appartement, alsmede de parkeernorm in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "De Zandloper/Zanddijk 1999". Dit betekent dat de aanvraag om bouwvergunning ook moet worden aangemerkt als een aanvraag om vrijstelling van het bestemmingsplan.

6.1. Met betrekking tot eisers betoog dat in het onderhavige geval ten onrechte vrijstelling is verleend op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO overweegt de rechtbank als volgt.

6.2. De rechtbank stelt vast, dat het project valt onder speerpunt van beleid 19 "recreatieve voorzieningen". Voorts staat vast dat de beoogde functie niet aanwezig is. De rechtbank is van oordeel dat het bestemmingsplan, gelet op het bepaalde in artikel 4 van de planvoorschriften, in (hotel)appartementen en daarmee in het project voorziet en over de aanvaardbaarheid van die functie al door Gedeputeerde Staten een uitspraak is gedaan. De omstandigheid dat het project in 28 appartementen voorziet in plaats van de op basis van het bestemmingsplan toegestane 20, alsmede dat het project afwijkt van de in het bestemmingsplan neergelegde parkeernorm speelt naar het oordeel van de rechtbank, anders dan eisers ter zitting hebben betoogd, in het kader van de beoordeling van de vraag of het geldende bestemmingsplan in het project voorziet, geen rol. Dit betreffen afwijkingen in de maatvoering en/of situering.

De rechtbank is gelet op het voorgaande van oordeel dat sprake is van een situatie als bedoeld in paragraaf 1.2 onderdeel 2. Verweerder was derhalve bevoegd voor het bouwplan vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO.

7. De rechtbank overweegt dat verweerder – indien daartoe bevoegd – bij het verlenen van vrijstelling beleidsvrijheid heeft en de rechtbank de beslissing terughoudend moet toetsen. De rechtbank moet zich beperken tot de vraag of verweerder in redelijkheid tot het besluit om de vrijstelling te verlenen heeft kunnen komen.

8. Met betrekking tot de stelling van eisers dat de voor de verlening van een vrijstelling van de parkeernorm uit het bestemmingsplan gegeven motivering niet deugdelijk is, overweegt de rechtbank als volgt.

8.1 Verweerder heeft betoogd dat de in artikel 6, aanhef en onder g, van de planvoorschriften opgenomen norm voor het aantal parkeerplaatsen van minimaal 70 + 1 per te realiseren appartement, is opgenomen vanwege de functies die in het gebied gepland

waren (centrale voorzieningen, waaronder horeca en winkels). Met het voorliggende bouwplan wordt volgens verweerder alleen voorzien in recreatiewoningen (zonder voorzieningen). Verweerder is dan ook van mening dat de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan niet reëel is. Als de parkeernorm uit de "Nota Bouwen en Parkeren" (hierna: de nota) zou worden gehanteerd, zou volgens verweerder voor het bouwplan een parkeereis van 38 parkeerplaatsen reëel zijn (20 recreatiewoningen x 1.4 + 8 appartementen x 1.2 = 37,6 parkeerplaatsen). Verweerder heeft voorts aangegeven een vaste gedragslijn te hanteren, inhoudende dat bij de parkeereis voor een nieuwe ontwikkeling rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte in de oude situatie en de wijze waarop in die parkeerbehoefte werd voorzien. Gekeken wordt in hoeverre er sprake is van extra parkeerdruk in de nieuwe situatie. Verweerder stelt dat in de oude situatie waarin sprake was van een discotheek, snackbar en een winkeltje behoefte was aan 24 parkeerplaatsen. Daarin werd voorzien door de parkeerplaatsen op de openbare weg en op het naastgelegen parkeerterrein. Indien wordt uitgegaan van die 24 plaatsen afgezet tegen een parkeerbehoefte in de nieuwe situatie volgens de nota van 38 plaatsen leidt dit volgens verweerder tot de conclusie dat er 14 extra plaatsen nodig zijn. Daarin voorziet het bouwplan. Om die reden heeft verweerder mee willen werken aan het verlenen van vrijstelling van de parkeernorm uit het bestemmingsplan.

8.2 Eisers hebben ter zitting – kort gezegd – gesteld dat verweerder niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom van het aantal benodigde parkeerplaatsen een aantal van 24 parkeerplaatsen is afgetrokken. Volgens eisers volgt daarnaast uit de nota dat uitgangspunt is dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein en niet op openbaar terrein.

8.3 De rechtbank is van oordeel dat verweerder, gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting, onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de voornoemde 24 parkeerplaatsen daadwerkelijk ter beschikking zullen staan van de gebruikers en bezoekers van de te bouwen appartementen. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat de parkeerbehoefte van de voorheen bestaande situatie onvoldoende duidelijk in kaart is gebracht en ter zitting niet althans in onvoldoende mate vast is komen te staan dat in de omgeving van het bouwplan, meer in het bijzonder op het openbare parkeerterrein ten noorden van de locatie waar het bouwplan is beoogd, ook op drukke dagen de benodigde parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. De stelling van eisers dat er op die dagen een tekort is aan parkeerplaatsen is door verweerder onvoldoende weerlegd. Omdat aldus niet vast is komen te staan dat in de nabije omgeving voldoende ruimte aanwezig is om, in aanvulling op de 14 op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen, in de overige parkeerbehoefte te voorzien, kan verweerder niet worden gevolgd in zijn ter zitting ingenomen standpunt dat kan worden afgeweken van het in de nota neergelegde uitgangspunt dat parkeren in beginsel op eigen terrein dient te geschieden. Het bestreden besluit is gelet op het voorgaande in strijd met het bepaalde in de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd. De beroepsgrond van eisers slaagt.

9. Met betrekking tot de stelling van eisers dat verweerder in het bestreden besluit niet op alle gronden van bezwaar is ingegaan, overweegt de rechtbank als volgt. Ingevolge artikel 7:11 van de Awb vindt, indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats. De rechtbank stelt vast dat verweerder in het bestreden besluit heeft verwezen naar verschillende gedingstukken, waarin is ingegaan op de bezwaargronden van eisers. Verweerder heeft hiermee naar het oordeel van de rechtbank hetgeen eisers in bezwaar naar

voren hebben gebracht voldoende weerlegd.

10. De beroepsgrond van eisers dat het bouwplan niet voldoet aan de met verweerder gemaakte afspraken en overeenkomsten over te bouwen appartementen aan de Zanddijk faalt. De rechtbank overweegt hiertoe dat dit een civielrechtelijke kwestie betreft die op zichzelf beschouwd niet aan vergunningverlening voor de beoogde activiteiten in de weg staat.

11. De rechtbank ziet aanleiding met toepassing van artikel 8:51a van de Awb verweerder in de gelegenheid te stellen het in rechtsoverweging 8.3 aangeduide gebrek (in het bestreden besluit) te herstellen.

Verweerder zal aan de hand van concrete verifieerbare informatie aannemelijk dienen te maken dat de bedoelde 24 parkeerplaatsen daadwerkelijk ter beschikking zullen staan van de gebruikers en bezoekers van de te bouwen appartementen. Verweerder dient daarbij de parkeerbehoefte van de voorheen bestaande situatie duidelijk in kaart te brengen. Voorts dient verweerder aannemelijk te maken dat in de omgeving van het bouwplan, meer in het bijzonder op het openbare parkeerterrein ten noorden van de locatie waar het bouwplan is beoogd, (op drukke dagen) geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

12. De rechtbank overweegt tenslotte, zij het geheel ten overvloede, dat, anders dan verweerder heeft betoogd, de parkeernorm zoals opgenomen in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in de voorliggende situatie toepassing mist, omdat die norm afwijkt van de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Ww blijven de voorschriften van de bouwverordening die niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan buiten toepassing. Dit betekent dat verweerder voor de afweging of hij bereid is vrijstelling te verlenen van de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan, rechtstreeks aansluiting dient te zoeken bij de nota en hetgeen daarin is vermeld.

### Beslissing

#### De rechtbank

- stelt verweerder in de gelegenheid om binnen vier weken na verzending van deze tussenuitspraak het gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen de rechtbank heeft overwogen;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze uitspraak is gedaan door mr. D.M. de Feijter, rechter, in aanwezigheid van mr. W.L.K. Baart, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 24 november 2011 te Alkmaar.

griffier

rechter

Tegen deze tussenuitspraak staat geen rechtsmiddel open.

Afschriften verzonden:

24 NOV. 2011

Verzonden alschrift:  
De rechter van de rechtbank



## Toelichting op de invulling van de parkeervraag van het bouwplan Pueblo

Bij de beoordeling van de parkeervraag van een bouwplan wordt gekeken of het bouwplan in de plaats komt van een voorziening die reeds een parkeervraag had. In dat geval wordt gekeken welke parkeervraag het oude programma had en of deze parkeervraag op eigen terrein, deels op eigen terrein of geheel op de openbare weg werd opgevangen.

### Oude programma

In het onderhavige geval komt het bouwplan op de locatie waar een bar/dancing en winkels hebben gestaan. De parkeervraag van dat oude programma is berekend op:

Oud	aantal		kencijfer	Parkeer-behoefte
dancing/cafetaria	3,6	100 m2 bvo	6	21,6
winkels	2,21	100 m2 bvo	3,25	7,2
Totaal				<b>28,8</b>

Maar aangezien de parkeervraag van beide voorzieningen niet gelijktijdig plaatsvindt is voorts gekeken naar de aanwezigheidspercentages.

	werkdag overdag		werkdag middag		werkdag avond		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
dancing/cafetaria	30	6,5	40	8,6	90	19,4	75	16,2	100	21,6	45	9,7
winkels	30	2,2	70	5,0	20	1,4	100	7,2	0	0,0	0	0,0
		8,6		13,7		20,9		23,4		21,6		9,7

De theoretische piekvraag van het oude programma komt daarmee op 24 parkeerplaatsen.

Tenslotte is geconstateerd dat de parkeervraag geheel op de openbare weg, waaronder het oude, nog niet heringerichte parkeerterrein, werd opgevangen. Op de enkele piekdagen voor strandbezoek waarbij het gehele parkeerterrein is bezet konden bezoekers van het oude programma hier niet parkeren, maar konden zij uitwijken naar het bungalowpark "De Zandloper".

### Nieuwe bouwplan

Het bouwplan kan voor de parkeervraag gebruik maken van het oude recht van het oude programma van 24 parkeerplaatsen op de openbare weg. Indien de theoretische parkeervraag van het bouwplan hoger is dan dit aantal parkeerplaatsen moet in de extra vraag worden voorzien door middel van aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein.

### Beschikbaarheid openbare parkeerplaatsen

Ten aanzien van het parkeren op openbare parkeerplaatsen kan worden gesteld dat dergelijke plaatsen geen plaatsgarantie geven voor de automobilist die daar moet parkeren.

Met betrekking tot de onderhavige locatie kan worden gesteld dat hier een groot parkeerterrein met ruim 250 parkeerplaatsen is gesitueerd. Dit parkeerterrein is gedimensioneerd op het bieden van voldoende parkeergelegenheid voor het strandbezoek op een drukke dag in het hoogseizoen.

Over de breedte genomen zijn dit slechts een zeer beperkt aantal dagen in het jaar. Voor het overgrote deel van het jaar is het parkeerterrein praktisch leeg of beperkt bezet.

Het zou in de praktijk derhalve kunnen voorkomen dat op een piekdag qua strandbezoek alle parkeerruimte op het parkeerterrein wordt bezet door strandbezoekers, bewoners van het nieuwbouwcomplex of bezoekers van de recreatieve voorzieningen in de omgeving. Indien een bewoner van het nieuwbouwcomplex in zo'n geval een parkeerplaats zoekt zal deze niet gevonden worden op het parkeerterrein. Maar aangezien betrokkene ter plaatse bekend is zal hij zonder problemen, voor dit incidentele geval, een openbare parkeerplaats kunnen vinden langs de wegen in het bungalowpark "De Zandloper".



Op bovenstaande luchtfoto is te zien dat het bouwplan van zowel de zijde van het parkeerterrein als vanaf het bungalowpark goed te bereiken is. De luchtfoto is genomen voordat het parkeerterrein is heringericht. Tevens is er geen directe toegang meer vanaf de hoofdweg naar het Bungalowpark (A) waardoor het parkeren van strandbezoeker op de wegen in het park vrijwel niet plaatsvindt.

De parkeermogelijkheden op het bungalowpark liggen op een alleszins  
aanvaardbare loopafstand van het complex. Daarmee kan gesteld worden dat er te  
allen tijde parkeerruimte op de openbare weg beschikbaar is voor de bewoners van  
het complex.

A. Wolters  
afd. Planontwikkeling  
Gemeente Den Helder  
8 december 2011

