



W.Th. Langelaan en Zonen B.V.
Van Foreestweg 13
1787BK Julianadorp

Kopie aan:

Prommenz

verzendinggegevens

datum: 11 maart 2026
zaaknummer: 138972
kenmerk: D2026-03-000689
bijlage(n):

behandeld door

team: team Omgeving
behandelaar: Ilse Bus
telefoon: 14-0223
adres: postbus 36
1780 AA Den Helder

uw gegevens

brief van:
kenmerk:

onderwerp

besluit_omgevingsvergunning

Beste aanvrager,

Op 18 februari 2022 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. In deze brief staat informatie over uw aanvraag.

Zaakomschrijving

De aanvraag gaat over het oprichten van zes (6) flexwoningen, een boothuis en het legaliseren van de receptie, privesanitair, sanitairgebouw, schommel, glijbaan, zandbak en jeu de boules baan op het perceel Van Foreestweg 13 A in Julianadorp.

De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 138972 en in het Omgevingsloket (OLO) onder nummer 6751699.

Opbouw besluit

Dit besluit bestaat uit de onderstaande delen:

- beslissing op de aanvraag
- bijlage A, AVG-gevoelige gegevens
- bijlage B, aandachtspunten
- bijlage C, procedure en motivering

Beslissing op de aanvraag

Besluit omgevingsvergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning. Een exemplaar van de vergunning hebben wij bijgevoegd. Uw aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 januari 2026 voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (art. 2.1, lid 1, sub b Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan nadat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk naar het oordeel van team Openbare orde & Veiligheid (OOV) op voldoende wijze, middels over te leggen statische berekeningen zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
- Voordat u start met de werkzaamheden en nadat de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit te melden bij Bouwtoezicht. U kunt een mail versturen aan bouwtoezicht@denhelder.nl of door een brief te versturen aan Gemeente Den Helder, team Openbare Orde en Veiligheid, Postbus 36, 1780 AA Den Helder.

U dient hierbij te vermelden: straat en huisnummer van het project, het zaaknummer (zie bovenaan deze brief) en uw contactgegevens.

Bouwen volgens tekening

Uw project moet uitgevoerd worden volgens de tekeningen en overige bijlagen die bij dit besluit horen. Wanneer wordt vastgesteld dat u in afwijking bouwt / heeft gebouwd, moet u de uitgevoerde werkzaamheden herstellen. Om herstellkosten te voorkomen raden wij u aan om de vergunde tekeningen en overige gegevens aan uw aannemer / uitvoerende partij te geven.

Het afsluiten van wegen

U moet melden wanneer uw bouwwerkzaamheden de openbare weg belemmeren. Wanneer u bijvoorbeeld een geprefabriceerde dakkapel laat plaatsen, houdt de vrachtwagen een bepaalde tijd het overige verkeer tegen. Dit kan invloed hebben op de bereikbaarheid van hulpdiensten (zoals de politie, brandweer en ambulance). Via de onderstaande website kunt u uw werkzaamheden doorgeven:

https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/verkeer/Tijdelijke_verkeersmaatregel_melden

Overige plichten

Om uw bouwplan te kunnen realiseren heeft u minimaal de onderstaande vergunningen, meldingen en/of informatieplichten nodig.

- Vergunning/ verklaring geen vergunning nodig voor:
 - Flora en fauna activiteit onder de Omgevingswet

De betreffende activiteit is aangevraagd bij de provincie.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website www.denhelder.nl en in de krant "Helders Nieuwsblad".

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De nieuwe adressering van het bouwwerk is

<u>Straatnaam</u>	<u>huisnummer</u>	<u>Leter</u>	<u>Toevoeging</u>	<u>oppervlakte</u>	<u>bebouwing</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>1</u>	<u>92,91</u>	<u>botenhuis</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>2</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>3</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>4</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>5</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>6</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>7</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>
<u>Van Foreestweg</u>	<u>13</u>	<u>A</u>	<u>8</u>	<u>120,47</u>	<u>Flexwoning</u>

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

Het instellen van beroep gaat als volgt. U kunt als belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na de bovenaan deze brief vermelde dag waarop het besluit is verzonden met een brief (niet per e-mail) een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. In het beroepschrift moet het volgende staan:

uw contactgegevens zoals uw naam en adres (en telefoonnummer);

de dagtekening;

het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient (u kunt een kopie van het besluit (deze brief) meesturen);

de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;

uw handtekening.

Het indienen van een beroepschrift of tussentijds bellen schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw beroepschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw beroepschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: www.rechtspraak.nl.

Nadere informatie

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de onderstaande behandelaar, of middels een e-mail naar vergunningen@denhelder.nl.

Met vriendelijke groet,

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder,

burgemeester,

J.A. (Jan) de Boer MSc.

Dit document is digitaal opgemaakt en daarom niet ondertekend.

gemeentesecretaris,

K. (Koen) van Veen

Bijlage AAlgemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Op deze bladzijde treft u informatie aan, die op de aanvraag betrekking heeft, maar (deels) niet openbaar mag worden gemaakt. Door de informatie op één bladzijde te verzamelen is het eenvoudiger om dit document te laten voldoen aan de regels van de AVG.

BetrokkenenAanvrager

W.Th. Langelaan en Zonen B.V.
Van Foreestweg 13
1787BK Julianadorp

Gemachtigde

Prommenz

LegesAlgemeen

Voor het behandelen van uw aanvraag worden kosten in rekening gebracht. De zogenoemde leges. De 'Legesverordening 2022' is van toepassing, via de website kunt u deze inzien [Legesverordening Den Helder 2022](#). Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u later een aparte rekening.

Hieronder staat een schatting van de kosten:

Onderdeel legestabel	Bronartikel	Bedrag
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.2.1	€ 31.679,97
Planologische wijziging indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 ^o , van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheers verordening is afgeweken, exclusief de ruimtelijke onderbouwning	2.4.3	€ 4.482,20
Verklaring van geen bedenkingen	2.16.1.1	€ 332,95
Aanlegactiviteit	2.3.1.	€ 140,90
welstand	2.2.1.6	<u>€ 2.373,75</u>
Totaal		€ 39.009,77

De bovenstaande leges zijn gebaseerd op de bouwkosten. Hieronder staan de door u opgegeven bouwkosten en de, eventueel, door ons aangepaste bouwkosten aangegeven.

Door u opgegeven bouwkosten: 910.000

Door ons aangepaste bouwkosten: 1.473.487

Verstrekken papieren beschikking en bijbehorende stukken

De gemeente Den Helder handelt uw ingediende aanvraag omgevingsvergunning digitaal af en verzendt deze digitaal naar het door u of uw gemachtigde opgegeven e-mailadres. Indien u alsnog één papieren exemplaar van de beschikking en bijbehorende stukken wilt ontvangen wordt hiervoor conform de "Legesverordening 2022" een extra legesbedrag van € 175,45 in rekening gebracht. Indien u dit papieren exemplaar alsnog wenst, verzoek ik u dit via een e-mail aan vergunningen@denhelder.nl aan te geven.

Bijlage BAandachtspunten

Op de volgende bladzijde(n) zijn de aandachtspunten van de vergunning beschreven.

Flora en fauna

U moet rekening houden met de aanwezige planten- en diersoorten. Volgens de Wet Natuurbescherming is het verboden om beschermde diersoorten te doden en om rust- of verblijfplaatsen van beschermde planten- en diersoorten opzettelijke te verstoren of te vernielen. Wanneer u een (bouw)plan gaat realiseren, dan moet u rekening houden met groeiplaatsen en holen of nesten van in het wild levende planten- en diersoorten.

Als u weet of vermoedt dat uw activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- en/of diersoorten, dan moet u voorzorgsmaatregelen nemen om deze gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Tenslotte verplicht de Wet Natuurbescherming u om zorgvuldig te handelen. Indien u handelt in strijd met de Wet kunt u veroordeeld worden voor een economisch delict.

Broedseizoen

Tijdens het broedseizoen kunnen er nieuwe nesten gemaakt worden in of op bomen, gebouwen en/of bouwwerken. Indien er een nest aanwezig is dient u te wachten met het kappen van de boom of het (bouw)plan, totdat het nest is verlaten. Is er een nest aanwezig en heeft u vragen hierover dan kunt u zich wenden tot de 'Vogelwerkgroep Den Helder en omstreken'.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van eigenaars van naburige erven vermeld. Mogelijk zorgen die rechten en plichten ervoor dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Melding sloopwerkzaamheden

Als er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via

www.omgevingsloket.nl

Kies hier voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen'.

Intrekken / geen gebruik maken van de vergunning

Graag wijzen we u op de volgende aandachtspunten:

- Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning intrekken:
 - indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan de vergunning verbonden voorwaarde(n);
 - Indien na het onherroepelijk worden van de vergunning gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen indien:
 - het bouwwerk niet gereed is gemeld bij team Openbare orde & Veiligheid;
 - er niet overeenkomstig de omgevingsvergunning is gebouwd.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
138972- D2025-12-000006 - tekening gevels, plattegrond flexwoning en situatietekening - TEK 01 dd 30-11-2025	01-12-2025
138972- D2025-12-000007 - tekening gevel en doorsnede flexwoning - TEK 02 dd 30-11-2025	01-12-2025
138972 - D2025-11-001427 - Flora en fauna aanvraag bij provincie - DSO_Verzoek_2025111901401-002	24-11-2025
138972 - D2025-11-001428 - Bijlage 1 - Bodemonderzoek	19-11-2025

Omschrijving	Datum ontvangst
138972 - D2025-11-001429 - Bijlage 2 - Watertoets	19-11-2025
138972 - D2025-11-001430 - AERIUS_projectberekening_20251117102250_RbTs8i7bQumz_Aanle gfase	19-11-2025
138972 - D2025-11-001431 - AERIUS_projectberekening_20251117102251_RcoUWpaNEUws_Ge bruiksfase	19-11-2025
138972 - D2025-11-001432 - Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna	19-11-2025
138972 - D2025-11-001433 - bijlage 5 - Aanvullend FF en ecologisch werkprotocol	
138972 - D2025-11-001436 - TEK principe details dd 17-11-2025	19-11-2025
138972 - D2025-11-001437 - foto materiaalgebruik Thermo Frake	19-11-2025
138972 - D2025-11-001868 - tekening prive sanitair 10444-Duo	01-12-2025
138972 - D2025-11-001891 - tekening Certificaat Schommel speeltoestel	01-12-2025
138972 - D2025-12-000008 - tekening sanitairgebouw, jeu de boules, zandbak en glijbaan - TEK 03 dd 30-11-2025	01-12-2025
138972 - D2025-12-000009 - Tekening boothuis -TEK 01 Receptie - botenhuis dd 30-11-2025	01-12-2025
138972 - D2025-12-000055 - Bijlage 6 Landschappelijke inpassing Van Foreestweg 13a V2	01-12-2025
138972 - D2025-12-000056 - ruimtelijke onderbouwing - P230359_RO_van Foreestweg 13a_4.5	01-12-2025
138972 - D2025-12-000057 - Publiceerbare aanvraagformulier	18-02-2022
138972 - D2025-12-000058 - Aanvraagformulier	18-02-2022
138972- D2025-11-001890 - tekening sanitairgebouw 9424-Bst	01-12-2025
138972 - D2025-12-000289 Planschadeovereenkomst getekend van Foreestweg 13A	04-12-2025

Bijlage C

Procedure en motivering

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Behandelprocedure

Uitgebreide procedure

Voor de inhoudelijke beoordeling geldt de uitgebreide procedure met een termijn van orde van 26 weken, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ter inzage legging

Vanaf 26 januari 2026 heeft een ontwerp van deze beschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbesluit is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Verlengen / opschorten

Bij de beoordeling was het noodzakelijk om de beslistermijn te verlengen met zes weken. Dit is gedaan op basis van artikel 3.12, lid 8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Omgevingswet en overgangsrecht

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Afdeling 4.1 van de Invoeringswet Omgevingswet bevat het algemene overgangsrecht voor lopende procedures. Op grond van de artikelen 4.1 en 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend vóór 1 januari 2024 het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Planomschrijving

Het plan omvat:

- Realisatie van zes flexwoningen, die in de eerste plaats bedoeld zijn als hoogwaardige recreatieve verblijfsaccommodaties, en tevens kunnen worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 30 seizoensarbeiders van het agrarische bedrijf;
- Realisatie van privé sanitair 10 stuks;
- Vergunnen van het reeds bestaande sanitair gebouw;
- Vergunnen van het reeds bestaande receptiegebouw;
- De realisatie van een botenhuis met waterbassin;
- Vergunnen van de reeds bestaande schommel, glijbaan, schommel, zandbak en Jeu de Boules baan;
- Vergunnen van de reeds bestaande 30 kampeerplaatsen

Het bouwen / plaatsen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Bestemmingsplan

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021' en 'Paraplubestemmingsplan Supermarkten' van toepassing zijn. Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor dit verzoek.
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021' van toepassing is. Volgens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021' dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de 'Nota parkeernormen 2022'. Het verzoek voldoet wel aan omdat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "LANDELIJK GEBIED 2011" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "agrarisch".

Flexwoningen

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.1 dat alleen gebouwen ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.5.2, lid c dat:
 - per toeristische plaats maximaal 1 kampeermiddel en één kleine bijzettent is toegestaan
 - geen toeristische verhuur van eigen en/of vaste kampeermiddelen (bv. Stacaravans) is toegestaan;

- de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober mogen worden geplaatst;
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.5.2, lid d dat
 - het huisvesten maximaal 20 seizoenarbeiders indien de huisvesting plaatsvindt in woonunits buiten de bedrijfsbebouwing is toegestaan
- Het initiatief gaat uit van het realiseren van 6 flexwoningen die in de eerste plaats dienen als verblijfsaccommodaties binnen het recreatieve aanbod. In de drukke agrarische seizoenen kunnen deze woningen tevens worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 30 seizoenarbeiders die werkzaam zijn bij het naastgelegen bloembollenbedrijf W. Th. Langelaan & Zn.. De flexwoningen en het aantal seizoenarbeiders is hierdoor strijdig met de planregels.

Locatie van de camping

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.1, lid h: “ter plekke van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - minicamping’, mag binnen de terreinmaat een minicamping worden gevestigd.
- Een minicamping dient aan de achterzijde van de voorgevel van de (boeren)woning te worden gesitueerd, op of direct grenzend aan het agrarisch bouwperceel. In dit geval is de minicamping niet gesitueerd direct grenzend aan het agrarisch bouwperceel, maar zit er een afstand van circa 50 meter tussen. De minicamping is hierdoor strijdig met de planregels.

Aantal kampeerplekken

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.5.2 dat een minicamping maximaal 20 plekken heeft.
- Het initiatief gaat uit van 30 kampeerplaatsen en dus strijdig met de planregels.
- Met een vergunning kan echter worden afgeweken volgens een aangenomen motie in de gemeenteraad. Met een aangenomen motie in de Raad op 19 juni 2017 is dit uitgebreid naar 30 plekken voor een minicamping.

Sanitaire voorzieningen

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.7, lid b dat: *daar waar een bouwvlak is voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - minicamping” mag binnen de terreinmaat:*
 - b. sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de minicamping;*
- De sanitaire voorzieningen staan niet binnen de terreinmaat en dus strijdig met de planregels.

Receptiegebouw en boothuis

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.7, lid b dat: *daar waar een bouwvlak is voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - minicamping” mag binnen de terreinmaat:*
 - b. sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de minicamping;*
- een receptiegebouw met boothuis is geen sanitaire voorziening en dus strijdig met de planregels.

Schommel, glijbaan , zandbak en Jeu de Boule baan

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van de bestemming agrarisch dat alleen sanitaire voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van een minicamping
- Het gebruik van de schommel, glijbaan , zandbak en Jeu de Boule baan is niet toegestaan volgens de bestemming

Conclusie

- De aanvraag is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwbesluit

Uw bouwplan voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling vanuit het Bouwbesluit nodig is, is dat in de voorwaarde van deze vergunning opgenomen.

Bouwverordening

Uw bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling vanuit de Bouwverordening nodig is, is dat in de voorwaarde van deze vergunning opgenomen.

Welstand

Uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld aan de bepalingen en criteria van de Welstandsnota 2015/herziening 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een bouwwerk als bedoeld in artikel 1 de beleidsregel "ambtelijke welstandstoets Den Helder 2024". De aanvraag is door de welstandsadviseur getoetst aan de welstandsnota 2015/herziening 2020.

Het advies van 1 december 2025 luidt:

"De aanvraag gaat over het oprichten van zes recreatie- & verblijfsunits, het uitbreiden van de camping, speelplekken en sanitaire voorzieningen en het oprichten van een boothuis op het perceel Van Foreestweg 13 A in Julianadorp. De locatie ligt in het Landelijk gebied, hier geldt het normale welstandsniveau.

Naar aanleiding van eerdere adviezen en constructief collegiaal overleg ligt nu een aangepast plan voor van de complete terreininrichting met diverse bouwwerken.

De recreatie- & verblijfsunits zijn meer passend vormgegeven en verspreid in een speels orthogonale opstelling op het terrein tussen de agrarische loodsen en de camping. Het volume van de units is verkleind, en het aantal units is teruggebracht naar zes. De units worden bekleed met thermisch verduurzaamd hout in twee kleuren, dat langzamerhand zal vergrijzen, en hebben geschilderde houten kozijnen, in een donkere warmgrijze tint. De units bestaan uit twee lagen, waarvan het bovendeel behoorlijk veel kleiner is dan de begane grond en wat verspringend op de onderbouw is gezet. De schuine daken van beide volumes worden bekleed met een groen dak.

Bij deze aanvraag worden ook de reeds bestaande bouwwerken voor vergunning aangevraagd.

Dit bestaat uit:

- Diverse speeltoestellen (schommel, glijbaan, zandbak, jeu de boules baan)
Deze objecten zijn voldoende passend binnen de redelijk eisen van welstand.
- Privé sanitair gebouwen
Deze objecten zijn voldoende passend binnen de redelijk eisen van welstand.
Als aanbeveling geven we mee hier groen omheen aan te planten en ze daardoor deels aan het zicht te onttrekken.
- Sanitair gebouw
Het gebouw is esthetisch niet van bijzondere kwaliteit maar staat al enige jaren op deze plek. Door een wilgenschutting wordt het sanitair grotendeels aan het zicht onttrokken. Geadviseerd is om rondom de wilgenschutting groene aanplant te doen, waardoor de overgang van het grasveld naar het bouwwerk minder hard is, in zowel structuur, als kleur. Dit advies wordt opgevolgd en is zichtbaar gemaakt op de tekeningen.
Voor alle sanitair gebouwen geldt, dat als ze moeten worden vervangen vanwege einde levensduur (vergunningplichtig), er sanitair gebouwen van hoogwaardiger kwaliteit en worden opgebouwd met overwegend natuurlijke materialen, zoals hout.

Het boothuis

Het boothuis, een uniek gebouw met recreatieve functie, oogt qua volume en uitstraling passend in de omgeving. De gevelbekleding, de kozijnen en de boeidelen zijn van hout. De aluminium dakplaat op de schuine delen en het groene vegetatiedak zijn voldoende passend. Er is een aanpassing gedaan, waardoor de oostgevel niet meer afgeschermd is door een schutting, maar veel meer geopend is, en er een doorzicht over het terrein richting het water ontstaat.

Het gehele plan heeft zich in voldoende mate ontwikkelt in kwaliteit, waardoor op de aanvraag positief kan worden geadviseerd in relatie tot de redelijk eisen van welstand.

Advies: akkoord”.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke bepalingen (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Voluit: het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit.

- Het college kan medewerking verlenen aan verzoeken om af te wijken van de bestemmingsplanbepalingen, middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- De gemeente Den Helder heeft voor bouwwerken welke niet in het bestemmingsplan passen de beleidsregels "Planologische Afwijkingmogelijkheden" opgesteld. Deze beleidsregels zijn per 1 januari 2024 vervallen. Vanwege de rechtszekerheid moeten deze beleidsregels worden toegepast op deze aanvraag.
- Op grond van artikel 2.1 van de beleidsregels kan alsnog medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan, indien de aanvraag is getoetst aan de daarbij opgenomen criteria.
- Er is geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarbinnen de aanvraag past. Ook geldt hiervoor geen bestaand ruimtelijk beleid.
- De aanvraag wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht, zie de onderstaande motivering:
 “Voor de motivatie van het besluit wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing onder bijlage D. Vanuit de gemeente zijn de volgende aanvullingen op deze onderbouwing:
 Het initiatief gaat uit van het realiseren van 6 flexwoningen die in de eerste plaats dienen als verblijfsaccommodaties binnen het recreatieve aanbod. In de drukke agrarische seizoenen kunnen deze woningen tevens worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 30 seizoensarbeiders die werkzaam zijn bij het naastgelegen bloembollenbedrijf W. Th. Langelaan & Zn. Wij hebben hierbij overwogen dat de recreatiewoningen bewust tegen het agrarisch bedrijf zijn gesitueerd en daarmee een binding heeft met het agrarisch bedrijf. Daarmee is, in combinatie met de schaal en de ligging in de recreatieve zone, naar ons oordeel een multifunctioneel gebruik gerechtvaardigd.

Daarnaast is in de onderbouwing bij het plan gemotiveerd dat de specifieke eigenschappen van de locatie een ruimere recreatieve mogelijkheid geven dan normaliter het geval is bij een agrarisch bedrijf. Met name de ligging in de recreatieve zone, de bestaande recreatieve functie en invulling van het perceel, directe aansluiting bij naastgelegen recreatieve functie, alsmede de ligging aan kanoroute liggen ten grondslag aan dit oordeel. “

En, met in achtneming van het welstandsadvies voldoet de uitbreiding van de woning aan redelijke eisen van welstand. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

- Er zijn geen algemene door de gemeente te bewaken belangen in het geding.
- Gegeven de ligging van het perceel is niet te verwachten dat door uitvoering van de aanvraag de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen redenen de gevraagde afwijking niet te verlenen.
- Op 4 december 2025 is een, door de aanvrager, ondertekend planschadeformulier overlegd.
- Op 19 januari 2026 heeft de gemeenteraad middels een VVGB ingestemd met deze aanvraag.

Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)

Voluit: het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Bestemmingsplan

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “LANDELIJK GEBIED 2011” geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “agrarisch”.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.7.1 van de bestemming “agrarisch” dat voor het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardenrijbakken een omgevingsvergunning is vereist.
- De aanvraag betreft het legaliseren van een De Jeu de Boules baan, glijbaan en zandbak. Dit zijn voorzieningen,
- De aanvraag betreft het graven van een waterloop en het realiseren van een nollenlandschap.

- De aanvraag kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, alsmede het waterbergend vermogen van het terrein
- Zoals eerder beschreven in het besluit wordt er geen onevenredige inbreuk gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, alsmede het waterbergend vermogen van het terrein.
- Het verzoek voldoet aan de regels van het voornoemde bestemmingsplan.