



**Camping
Julianadorp aan Zee,
van Foreestweg 13a**

Ruimtelijke Onderbouwing



PROMMENZ

Camping Julianadorp aan Zee, van Foreestweg 13a

Ruimtelijke onderbouwing



Colofon

opdrachtgever [REDACTED]
document P230359
versie 4.5
datum 1 december 2025
auteur [REDACTED]
controle [REDACTED]

Overzichtskaart



Figuur 1 | Overzichtskaart projectlocatie (Bron: Cyclomedia 2022)



Figuur 2 | Projectlocatie van Foreestweg 13a (Bron: Cyclomedia 2022)

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Inleiding en projectvoornemen	5
1.2 Ligging van het projectgebied	5
1.3 Geldend ruimtelijk kader	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Projectvoornemen	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Locatiekeuze	12
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	13
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
3.1.3 <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i>	14
3.1.4 <i>Wet goed verhuurderschap</i>	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 <i>Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid</i>	15
3.2.2 <i>Omgevingsverordening NH2022</i>	15
3.2.3 <i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)</i>	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 <i>Regionale Visie Verblijfsrecreatie</i>	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 <i>Omgevingsvisie – Julianadorp</i>	18
3.4.2 <i>Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder</i>	19
3.4.3 <i>Beleidskader Toerisme en Recreatie Den Helder 2025-2028</i>	20
4 Omgevingsaspecten	21
4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht	21
4.1.1 <i>Kenmerken van het project</i>	22
4.1.2 <i>Kenmerken van het potentiële effect</i>	23
4.2 Cultuurhistorie	24
4.3 Archeologie	25
4.4 Landschappelijke inpassing	26
4.5 Bodem	28
4.6 Water	29
4.7 Natuur	31
4.7.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	31
4.7.2 <i>Soortenbescherming</i>	33
4.8 Verkeer en parkeren	34
4.9 Geluid	34
4.10 Luchtkwaliteit	36
4.11 Bedrijven en milieuzonering	36
4.12 Spuitzone bestrijdingsmiddelen	37
4.13 Externe veiligheid	39
4.14 Kabels en leidingen	40
4.15 Ontploffbare oorlogsresten	41
5 Uitvoerbaarheid	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.3 Economische uitvoerbaarheid	43
5.4 Algemene conclusie	43
Bijlagen	44
Lijst van Separate bijlagen	44

1.1 Inleiding en projectvoornemen

Aan de Van Foreestweg 13a te Julianadorp is camping en camperplaats 'Julianadorp aan Zee' gevestigd, samen met bloembollenkwekerij 'W. Th. Langelaan & Zn.'. Exploitant en tevens initiatiefnemer is voornemens de bestaande camping te versterken en toekomstbestendig te maken door een aantal uitbreidingen en kwaliteitsverbeteringen te realiseren. Het plan omvat:

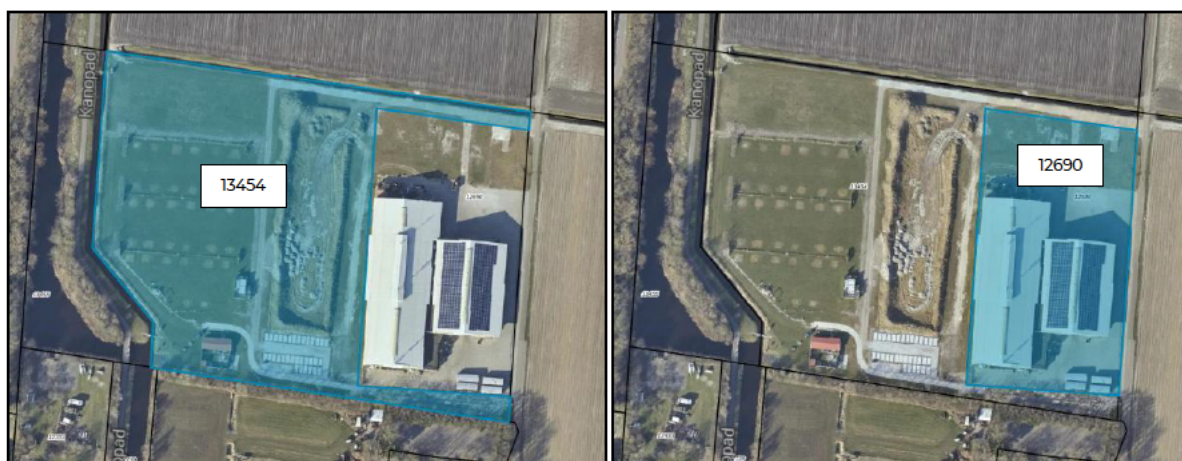
- Realisatie van zes seizoenswoningen, die in de eerste plaats bedoeld zijn als hoogwaardige recreatieve verblijfsaccommodaties, en tevens kunnen worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders van het agrarische bedrijf;
- Realisatie van privé sanitair 10 stuks;
- Vergunnen van het reeds bestaande sanitair gebouw;
- Vergunnen van het reeds bestaande receptiegebouw;
- De realisatie van een botenhuis met waterbassin.

Het planvoornemen past niet binnen de planologische kaders van het geldend bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED 2011', vastgesteld op 1 juli 2013 door de gemeente Den Helder.

De ontwikkeling kan planologisch mogelijk gemaakt worden middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 onder a en onder 3 Wabo). Dit rapport betreft de ruimtelijke onderbouw, die de invloed van het project beschrijft op de omgeving en toetst aan het relevante beleid, zoals benodigd bij de vergunningsaanvraag.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Den Helder, sectie C met nummer 13.454 en nummer 12.690. Het perceel met nummer 13.454 heeft een totale oppervlakte van 25.615 m² en het perceel met nummer 12.690 heeft een totale oppervlakte van 12.485 m².



Figuur 3 | Projectlocatie met kadastrale grenzen (Bron: Kadastralekaart.nl)

Het projectgebied is gelegen aan de van Foreestweg 13a aan de noordzijde van Julianadorp. Het gebied ligt buiten de bebouwde kom en wordt aan de noord-, zuid- en oostzijde begrensd door agrarische velden. Circa 1,0 km naar het westen ligt de kust en circa 3,6 km naar het oosten ligt de N9.

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED 2011', vastgesteld op 1 juli 2013 door de gemeente Den Helder (NL.IMRO.0400.412BPLANDGEB2011-VST1). Op de gronden binnen het projectgebied rust de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarische – minicamping'.



Figuur 4 | Uitsnede geldend bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Relevante begrippen

1.15 Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.18 Bedrijfsgebouw: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.27 Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.28 Bouwgrens: de grens van een bouwvlak;

1.34 Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.35 Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.53 Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.71 Minicamping: een seizoensgebonden camping met van beperkte omvang (maximaal 20 toeristische plaatsen) en beperkte voorzieningen welke is gelegen bij een agrarisch bedrijf, en ongeschikt is aan dat bedrijf.

3.2.2 Terreinmaat: de terreinmaat bedraagt maximaal 1,5 hectare en omvat in ieder geval het bouwvlak, dan wel bouwvlakken indien deze met een figuur gekoppeld zijn. De terreinmaat heeft een maximale breedte van 100,0 meter of de maximale breedte van het bouwvlak en een maximale diepte van 150,00 meter. Daarnaast dient de terreinmaat minimaal 30 meter van de bestemming "Wonen" gelegen te zijn en minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te zijn.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) van bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED 2011' is vastgesteld op 1 juli 2013.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 3, lid 1):

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

[...]

met de daarbij behorende:

- f. agrarische gronden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping', mag binnen de terreinmaat een minicamping worden gevestigd;

[...]

met daaraan ondergeschikt:

- l. recreatief medegebruik; de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober mogen worden geplaatst;

3.2.2 Terreinmaat

- a. de terreinmaat bedraagt maximaal 1,5 hectare en omvat in ieder geval het bouwvlak, dan wel bouwvlakken indien deze met een figuur gekoppeld zijn. De terreinmaat heeft een maximale breedte van 100,0 meter of de maximale breedte van het bouwvlak en een maximale diepte van 150,00 meter;
- b. de terreinmaat dient :
 - minimaal 30 meter van de bestemming "Wonen" gelegen te zijn;
 - minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen te zijn;

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels (3.2.7):

daar waar een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - minicamping" mag binnen de terreinmaat:

- a. 2 trekkershutten worden gerealiseerd met ieder een maximaal oppervlakte van 16 m², een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 4,0 meter;
- b. sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de minicamping;

Tot een gebruik van de gronden en bouwwerken in overeenstemming met de bestemming, zoals artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend;

- a. het gebruik van agrarische bedrijfspanden voor het stallen van kampeermiddelen gedurende de periode 1 september tot 1 april;
- b. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van "bed en breakfast";
- c. het gebruik van de gronden binnen de terreinmaat waarbij het bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - minicamping" of "specifieke vorm van agrarisch recreatie" heeft als minicamping waarbij:
 1. per minicamping maximaal 20 toeristische plaatsen zijn toegestaan, inclusief maximaal 2 trekkershutten;
 2. per toeristische plaats maximaal 1 kampeermiddel en één kleine bijzettent is toegestaan, met uitzondering van de gronden gelegen binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch recreatie" waarbinnen 10 van de 20 toeristische plekken mogen bestaan uit rest-inn's;
 3. geen toeristische verhuur van eigen en/of vaste kampeermiddelen (bv. Stacaravans) is toegestaan;

4. de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober mogen worden geplaatst;
 5. buitenstalling buiten het onder 4. genoemde periode niet is toegestaan;
 6. een minicamping voor de voorgevellijn van de bij het agrarische bedrijf behorende woning is niet toegestaan behalve daar waar dit middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' of 'specifieke vorm van agrarische recreatie' is weergegeven.
- d. het huisvesten van seizoenarbeiders indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de huisvesting plaatsvindt binnen de terreinmaat;
 2. er is een door de eigenaar van de gronden bewoonde bedrijfswoning aanwezig;
 3. er is sprake van maximaal 30 seizoenarbeiders indien de huisvesting plaatsvindt binnen de bedrijfsbebouwing;
 4. er sprake is van maximaal 20 seizoenarbeiders indien de huisvesting plaatsvindt in woonunits buiten de bedrijfsbebouwing;
 5. het totaal aantal gehuisveste seizoenarbeiders bij een bedrijf is maximaal 30;
 6. er is ten minste 5 m² verblijfplaats per seizoenarbeider (excl. Sanitair, keuken en recreatieruimte);
 7. de seizoenarbeiders noodzakelijk en werkzaam zijn in het huisvestigende agrarische bedrijf;
 8. er op eigen terrein, 0,7 parkeerplaats per slaapplek aanwezig is;
 9. maximaal sprake is van een aaneengesloten verblijf van 3 maanden;
 10. er een recreatie, woonruimte en keuken bij de verblijfplaatsen aanwezig is;
 11. indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd moet het huisvesten worden gestaakt en de getroffen voorzieningen worden verwijderd.

Strijdigheid met het geldend bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan zijn er 20 campingplaatsen toegestaan, middels een motie in de gemeenteraad (19 juni 2017) is het aantal campingplaatsen in de gemeente verruimd naar 30. Binnen de terreinmaat mogen sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de minicamping. Het realiseren van een botenhuis (incl. bassin) is in strijd met het bestemmingsplan omdat dit niet is opgenomen als toegestaan gebruik. Het realiseren van zes seizoenswoningen voor maximaal 30 seizoenarbeiders is daarnaast in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid met het geldend bestemmingsplan kan worden opgeheven via een omgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1 onder a en onder 3 Wabo).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied en de nut en noodzaak hiervan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldend beleid op verschillende bestuursniveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht.

2.1 Bestaande situatie

Aan de van Foreestweg 13a is bloembollenkwekerij W. Th. Langelaan & Zn. gevestigd. Deze bloembollenkwekerij is gespecialiseerd in het kweken van tulpen, narcissen, hyacinten, lelies en krokussen. Het erf bestaat uit een tweetal bedrijfsloodsen waarin de bedrijfsmatige werkzaamheden worden verricht (Figuur 5 en Figuur 6). Daarnaast is er op 6 mei 2010 aan W. Th. Langelaan & Zn. een omgevingsvergunning verleend voor het exploiteren van minicamping 'Julianadorp aan Zee' met ten hoogste twintig kampeerplaatsen en twee trekkershutten (kenmerk AU10.05022). De camping is jaarlijks geopend tussen 15 maart en 31 oktober en ontvangt vakantiegangers uit binnen- en buitenland. Op het erf zijn een campingreceptie en sanitaire voorzieningen aanwezig. Aan de camping is ook kanoverhuur gekoppeld, deze is onderdeel van de 'kanoroute Julianadorp', vanuit hier kunnen recreanten richting Julianadorp of Den Helder kanoën waar deze aansluit op vier andere kanoroutes.



Figuur 5 | Bestaande situatie maart 2025 vanaf het zuidelijke zijaanzicht (Bron: Cyclomedia)



Figuur 6 | Bestaande situatie maart 2025 vanaf het westelijk zijaanzicht (Bron: Cyclomedia)

De camping Julianadorp aan Zee is volledig in eigendom van W. Th. Langelaan & Zn. BV en draagt voor minder dan 10% bij aan de totale omzet van het bedrijf. Het bedrijf blijft in hoofdzaak opereren als bloembollenkwekerij, met een totale teeltoppervlakte van 115 hectare (waarvan 62 ha in eigendom en 53 ha in pacht). In 2023 beschikte het bedrijf over 3 ondernemers, 4 werknemers en 48 flexwerknemers (bron: mijn.Agrimatie, 2023). De agrarische hoofdfunctie blijkt ook uit deelnemingen in diverse kwekersverenigingen, internationale coöperaties en het aandeel in duurzame energieopwekking.

2.2 Toekomstige situatie

De locatie aan de van Foreestweg 13a maakt onderdeel uit van de recreatieve zone van Julianadorp. Binnen deze zone wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van kleinschalige, landschappelijk ingepaste verblijfsrecreatie die aansluit op de bestaande toeristische structuur. De bestaande camping 'Julianadorp aan Zee' vormt daarmee de logische basis voor verdere kwaliteitsverbetering van het terrein.

De initiatiefnemer is voornemens de camping uit te breiden met zes seizoenswoningen, die in de eerste plaats dienen als hoogwaardige, toekomstbestendige 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 (Figuur 7).



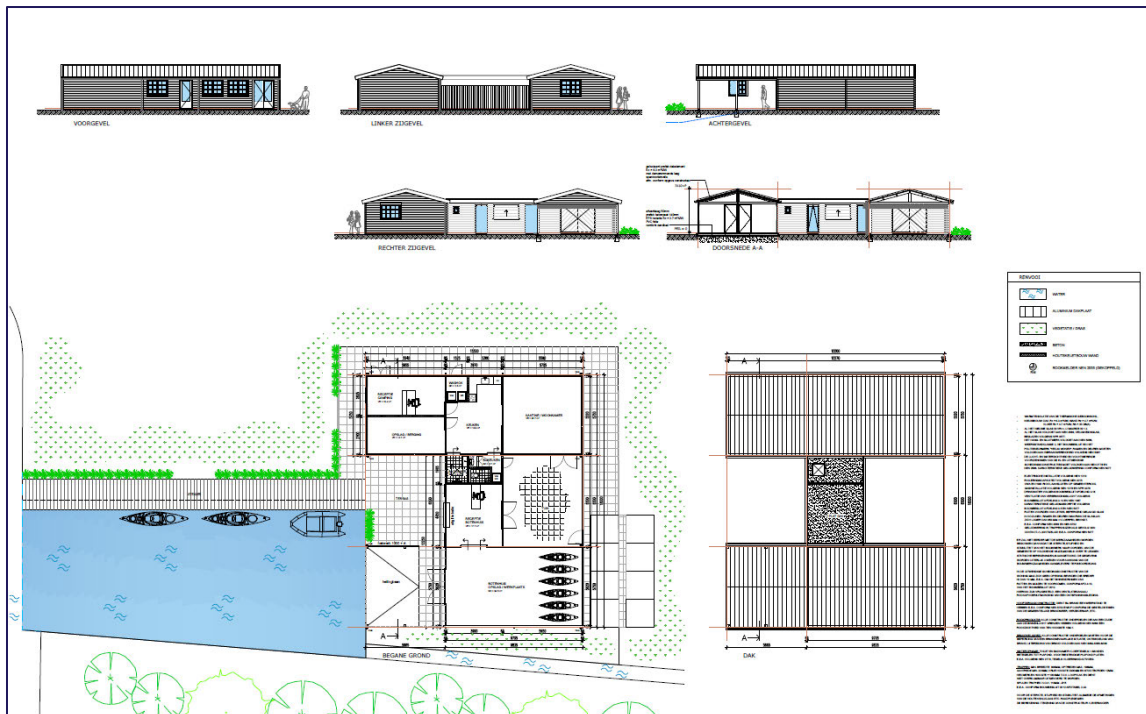
Figuur 7 | Schetsontwerp van Foreestweg 13a, Julianadorp

Door deze combinatie van functies wordt dubbelgebruik van de bebouwing mogelijk gemaakt, waarmee het terrein jaarrond efficiënt benut wordt. De woningen zijn ontworpen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling die past binnen de recreatieve zone: een nollenlandschap met natuurlijke materialen, veel groen en een open karakter. Elke seizoenswoning beschikt over vier afzonderlijke slaap- en badkamers, zodat zowel toeristen als werknemers kunnen verblijven met behoud van privacy en comfort (zie bijlage 7). De ruimtes zijn zodanig ingericht dat familieleden of medewerkers uit één huishouden voorzieningen kunnen delen, tot een maximum van 30 seizoenarbeiders in totaal over de 24 slaapkamers.

Aan de camping is ook kano- en fluisterbootverhuur gekoppeld. De kano- en bootverhuur is onderdeel van de 'kanoroute Julianadorp', van waaruit recreanten richting Julianadorp of Den Helder kunnen varen, waar de route aansluit op vier andere kanoroutes. Derhalve is het voornemen om een botenhuis te realiseren waarin waterrecreanten ook toegang hebben tot facilitaire voorzieningen en de kano's en boten veilig te water gelaten kunnen worden. Het waterbassin krijgt een lengte van circa 25 meter en wordt direct in verbinding gebracht met de kanoroute. De breedte van het bassin varieert van 10,6 meter aan de oostzijde tot 8,6 meter aan de westzijde. In het botenhuis kunnen de kano's en fluisterboten worden opgeslagen en onderhouden (Figuur 10).

Naast het botenhuis omvat het plan ook de legalisatie van het bestaande receptiegebouw en het sanitair gebouw en de uitbreiding van de camping met tien privésanitairunits.

Het agrarisch bedrijf blijft op het erf aanwezig en behouden als hoofdfunctie, maar ontwikkelt zich in samenhang met de recreatieve activiteiten. De voorgestelde ontwikkeling draagt zo bij aan de versterking van de recreatieve zone, biedt toekomstbestendige huisvesting voor zowel toeristen als seizoenarbeiders en zorgt voor een duurzame economische balans tussen agrarisch ondernemen en recreatief gebruik.



Figuur 8 | Overzicht tekening botenhuis en receptie (Bron: Buro HvdL)

2.3 Locatiekeuze

De locatie van de camping Julianadorp aan Zee leent zich bij uitstek voor de voorgestelde uitbreidingen. Deze uitbreidingen zijn ruimtelijk, functioneel en landschappelijk goed inpasbaar binnen de bestaande structuur van het perceel.

De seizoenswoningen worden ingepast binnen de bestaande terreinmaat en sluiten aan op de reeds aanwezige functies en infrastructuur. Door de positionering van de seizoenswoningen aan de westzijde van het erf en het gebruik van een nollenlandschap wordt het zicht op de bebouwing vanaf de openbare ruimte beperkt. Deze landschappelijke inpassing, waarbij reliëf, beplanting en natuurlijke materialen worden gebruikt, is geïnspireerd op het inrichtingsprincipe dat bij Noorderduyn is toegepast om nieuwe gebouwen op een zachte manier in het landschap op te nemen (zie bijlage 6).

De toevoeging van de sanitaire voorzieningen komt tegemoet aan de toenemende vraag naar comfort en kwaliteit in het recreatieve aanbod. Het nieuwe receptiegebouw zal fungeren als herkenbaar en functioneel ontvangstpunt, gelegen nabij de entree van het terrein en in verbinding met de kanoroute. Deze combinatie van functies binnen één gebouw zorgen voor een uitbreiding in het recreatieve, zonder significante uitbreiding van het bebouwingsoppervlak.

De aanleg van een botenhuis met bijbehorend waterbassin is een logisch gevolg van de ligging van het perceel aan de officiële start van de kanoroute Julianadorp. De locatie biedt hiermee een unieke mogelijkheid om waterrecreatie te versterken door aanlegplaatsen en facilitaire voorzieningen te realiseren. De functie sluit niet alleen aan op de bestaande recreatieve infrastructuur, maar draagt ook bij aan de spreiding van toeristische druk en het versterken van de kwaliteit van het netwerk van vaarroutes in de regio. Daarnaast is het projectgebied gelegen binnen de gemeentelijke recreatieve zone, waar ruimte wordt geboden voor kleinschalige recreatieve huisjes. De ligging binnen deze zone en de directe aansluiting op de kanoroute maken een groter en luxer ontwerp voor de seizoenswoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Deze woningen zijn ontworpen met oog op toekomstbestendig gebruik: hoogwaardige, duurzame huisvesting die zowel geschikt is voor seizoenarbeiders als voor recreanten. De specifieke ligging en inrichting maken dit initiatief locatiegebonden, waardoor geen sprake is van precedentwerking voor andere agrarische erven.

Het algemene kader voor een ruimtelijk plan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's en ruimtelijke regelgeving. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het projectgebied. In dit hoofdstuk wordt voor het projectgebied het relevante algemene beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De Omgevingswet is 1 januari 2024 in werking getreden. Het Rijk maakt vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (Novi). Het ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen en op 11 september 2020 is deze definitief vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De NOVI richt zich op nationale belangen, en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, welke concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. Het Rijk zal in samenspraak met medeoverheden en maatschappelijke partijen bestuurlijke afspraken maken. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Betekenis voor het project

Hoewel het rijksbeleid de overkoepelende rijksbelangen beschermt en zodoende weinig specifieke regels stelt aan bestemmingsplannen kunnen de afwegingsprincipes wel worden toegepast. Er is in het onderhavige projectvoornemen sprake van combineren van functies.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het project

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plan. Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het projectvoornemen is in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsproject, of een omgevingsvergunning. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening, met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Betekenis voor het project

Het projectvoornemen betreft de legalisatie van de bestaande receptie en sanitair gebouw en de bouw van een boothuis (incl. waterbassin). Daarnaast worden zes seizoenswoningen gerealiseerd voor het huisvesten van seizoenarbeiders en in het laagseizoen ook toeristen. Gezien de beperkte toename in functies en omdat het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Wet goed verhuurderschap

In de Wet goed verhuurderschap staan landelijke regels over financiële zaken, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie en hoe een verhuurder en verhuurbemiddelaar zich moeten gedragen. Voor verhuur aan arbeidsmigranten gelden extra regels. Worden de regels niet nagekomen, dan kunnen huurders en woningzoekenden dit ook melden bij het meldpunt van hun gemeente. Bij ongewenst verhuurgedrag kan de gemeente optreden. De regels voor goed verhuurderschap zijn:

- Maximale borg van twee maanden kale huur;
- Geen dubbele bemiddelingskosten;
- Servicekosten: daadwerkelijk gemaakte kosten en jaarlijks overzicht geven;
- Schriftelijke huurovereenkomst;
- Informatieverstrekkingsplicht: rechten en plichten op schrift;
- Aanvullende regels bij verhuur aan Europese arbeidsmigranten;
- Verbod op intimidatie en discriminatie;
- Werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen.

Het gaat regelmatig niet goed bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Ze wonen in omstandigheden die onveilig zijn of een risico op gezondheidsproblemen voor hen opleveren. Om deze groep beter te beschermen is in de Wet goed verhuurderschap een aantal specifieke regels opgenomen voor de verhuur aan arbeidsmigranten:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn in afzonderlijke documenten vastgelegd;
- De arbeidsmigrant moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal die hij begrijpt.

Betekenis voor het project

Initiatiefnemer houdt rekening met de regels uit de wet goed verhuurderschap, inclusief de aanvullende regels voor arbeidsmigranten. De seizoenswoningen bieden hoogwaardige huisvesting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Bij landschappelijke locaties:

In de visie staan 5 bewegingen die laten zien hoe er wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en gefaciliteerd worden. Aan de bewegingen zijn diverse randvoorwaarden en ontwikkelprincipes meegegeven, de bewegingen zijn als volgt:

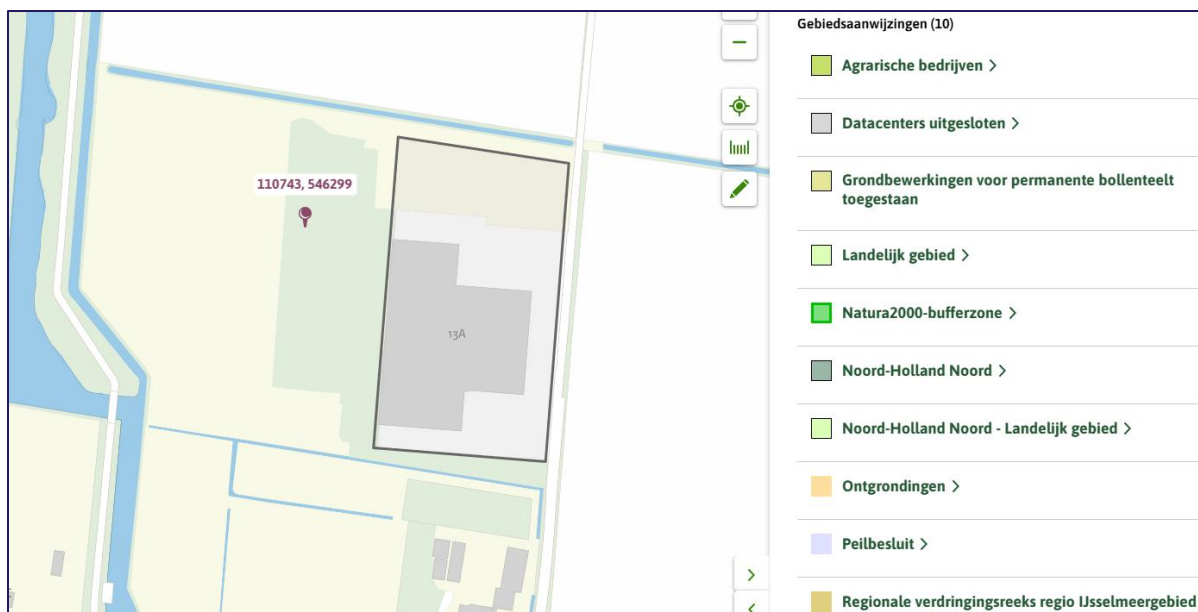
- **Dynamisch Schiereiland**, de unieke ligging wordt benut waarbij kustverdediging voorop staat, toeristische en recreatieve kansen benut worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling**, Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- **Sterke kernen, sterke regio's**, ontwikkeling van centrumgemeenten om daarmee het voorzieningenniveau in de regio vitaal te houden en tegelijkertijd hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie**, het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving**, het ontwikkelen van natuurwaarden en versterken van de duurzame agrifoodsector.

Betekenis voor het project

Het projectvoornemen sluit aan bij 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving'. Het projectvoornemen betreft de uitbreiding van de bedrijven aan de van Foreestweg 13a. Het uitgangspunt is dat nieuwe functies aansluiten op de bestaande vraag. Het initiatief sluit aan bij de randvoorwaarden van de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid'. De basiskwaliteit van de leefomgeving wordt behouden en mogelijk zelfs verbeterd. Daarnaast wordt er passend ontwikkeld waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken en karakteristieken van de locatie. De realisatie van de uitbreidingen aan de van Foreestweg 13a voldoet aan de regionaal opgestelde randvoorwaarden.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening NH2022 stelt regels aan gemeentelijke ruimtelijke plannen. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij de provincie belang heeft. De provincie heeft in de Omgevingsverordening NH2022 onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals Natuurnetwerk Nederland, water, energie en landschap. Op het projectgebied zijn een aantal artikelen uit de omgevingsverordening relevant (Figuur 9).



Figuur 9 | Uitsnede van Omgevingsverordening NH2022 (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

Betekenis voor het project

Het projectgebied is gelegen binnen de gebiedsaanwijzingen 'agrarische bedrijven', 'Natura2000-bufferzone', 'Landelijk gebied', 'Noord-Holland Noord' en 'Noord-Holland Noord – Landelijk gebied'.

Artikel 6.25 Verblijfsrecreatie

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied borgt het bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie.

Artikel 6.42 Agrarische bedrijven

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied agrarische bedrijven kan het voorzien in agrarische bedrijven, waarbij geldt dat:
 - [...]
 - c. bebouwing wordt geconcentreerd in een bouwperceel, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt;
 - [...]
 - e. in afwijking van onderdeel c een omvang van het bouwperceel van meer dan 2 hectare is toegestaan, indien de uitbreiding noodzakelijk is voor het agrarisch productieproces en het geen glastuinbouwbedrijf betreft;
 - [...]
 - i. kan worden voorzien in logiesactiviteiten ten behoeve van werknemers, indien;
 - de huisvesting wordt voorzien binnen het bouwperceel; en
 - het een ondergeschikte activiteit ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.
2. Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn als onderdeel van een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij geldt dat:
 - a. uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgactiviteiten zijn toegestaan; en
 - b. de omvang past binnen de op basis van het eerste lid bepaalde omvang van het bouwperceel.

Voor zover een omgevingsplan betrekking heeft op het werkingsgebied Landelijk gebied, moet het bij nieuwe of bestaande vormen van verblijfsrecreatie de regionale ambities voor verblijfsrecreatie borgen. Dit betekent dat uitbreidingen of verbeteringen van bestaande campings worden toegestaan wanneer deze aansluiten bij de regionale visie op kwaliteitsverbetering en spreiding van het toeristisch aanbod.

De voorgenomen uitbreiding van camping Julianadorp aan Zee voldoet aan dit uitgangspunt. De realisatie van privé sanitair, het botenhuis met waterbassin en de legalisatie van de bestaande gebouwen vormen een kwalitatieve verbetering binnen de bestaande recreatieve functie. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.1.

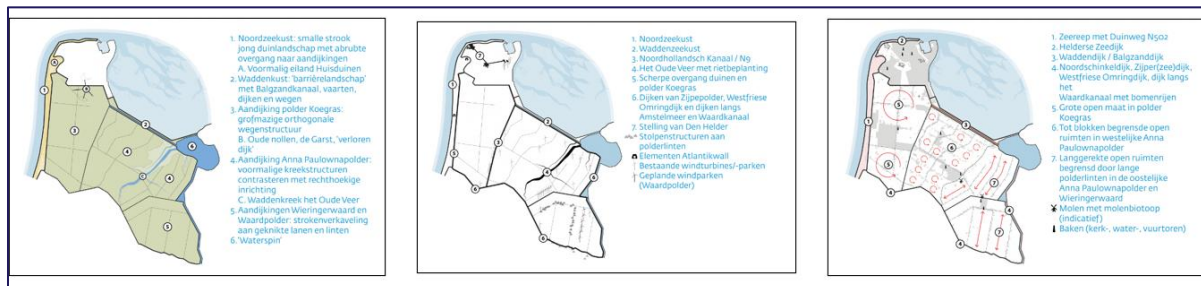
De realisatie van de seizoenswoningen betreffen niet enkel een recreatieve uitbreiding maar ook een uitbreiding in het kader van de logiesactiviteiten. De woningen worden geplaatst binnen het agrarisch bouwperceel, zijn ruimtelijk en economisch ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf, en voorzien uitsluitend in de tijdelijke huisvesting van maximaal dertig seizoenarbeiders die werkzaam zijn bij W. Th. Langelaan & Zn. Daarnaast kunnen deze seizoenswoningen worden gebruikt voor recreatief verblijf, wat aansluit bij het principe van meervoudig ruimtegebruik binnen het landelijk gebied.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de ambitie genoemd om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied en kan theoretisch gezien de kernwaarden van het open landschap aantasten. Het gebied valt binnen het ensemble Koegras-Anna Paulownapolder en ligt aan de Koegras polder. Polder Koegras is een efficiënte (bollen) productiepolder met grofmazige orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en weinig beplanting. Bijzondere landschapselementen zijn de oude nollen (zandduintjes) zoals de Garst en de 'Verloren Dijk' ten zuiden van Den Helder. Het Noord-Hollands Kanaal en de N9 vormen de oostgrens van de polder.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingslandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Voorbeelden hiervan zijn de zeereep met Duinweg N502, de Helderse Zeedijk, de Waddendijk/Balgzanddijk, de Zijper(zee)dijk, de Westfriese Omringdijk en de dijk met bomenrijen langs het Waardkanaal. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk. De openheid en ruimtebeleving is in Polder Koegras groter dan in de Anna Paulownapolder, de Waardpolder en de Wieringerwaard.



Figuur 10 | Ensemble Koegras – Anna Paulownapolder met drie provinciale kernwaarden (Bron: Leidraadlc.noord-holland.nl)

Betekenis voor het project

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de grofmazige wegenstructuur met weinig beplanting en tast ook het open landschap niet aan, omdat er geen aanwezige zichtlijnen worden verstoord. De kernwaarden van het landschap worden niet aangetast (zie paragraaf 4.4). De leidraad Landschap en Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Visie Verblifsrecreatie

In de visie streeft de regio Noord-Holland Noord er naar om in 2030 de meest vitale verblifsregio van Nederland te zijn. Om te beoordelen of een nieuwe ontwikkeling, herstructurering en/of uitbreiding van bestaand aanbod gefaciliteerd kan worden, is in de geest van de visie, een ontwikkelkader opgesteld. In de visie is gekozen voor zeven leidende principes:

1. We werken samen aan een vitale verblifsrecreatiesector.
2. Ruimte voor onderscheidend aanbod.
3. We kiezen voor recreatief ondernemerschap bij nieuwe ontwikkelingen.
4. We versterken de omgeving (ruimtelijk en economisch).
5. We hergebruiken waar mogelijk het bestaande aanbod.
6. We versterken het bestaande ondernemerschap.
7. We creëren nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod.

Betekenis voor het project

Het project zal bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de camping. De camping is al jarenlang gevestigd op deze locatie en onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het toevoegen van hoogwaardige voorzieningen en het realiseren van een botenhuis aan de kanoroute, verbeteren de kwaliteit en diversiteit van het bestaande aanbod. Hiermee wordt voldaan aan het streven om eerst het bestaande aanbod te verbeteren voordat nieuwe recreatie wordt toegevoegd. Daarnaast wordt onderscheidend aanbod gecreëerd door het combineren van verschillende functies: recreatie, seizoenswonen en agrarisch ondernemen. Verder is de locatie strategisch gelegen aan een bestaande toeristische structuur, namelijk de officiële kanoroute van Julianadorp. Door de aanleg van het botenhuis en waterbassin wordt actief bijgedragen aan het versterken van het recreatief netwerk in de regio, een speerpunt binnen de visie. Hierdoor wordt het verblijf op de camping niet alleen aantrekkelijker voor passanten, maar ook voor toeristen die langer willen verblijven in de regio. Tot slot blijft de uitbreiding kleinschalig en landschappelijk ingepast, wat aansluit bij het beleid om uitsluitend kwalitatieve en passende initiatieven toe te staan in het buitengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie – Julianadorp

De omgevingsvisie is een belangrijk onderdeel van de omgevingswet. Het is één toekomstbeeld voor de hele omgeving waarin we wonen en werken. Het gaat in de omgevingsvisie bijvoorbeeld om zaken als wonen, verkeer, milieu, duurzaamheid, economie, landbouw en cultureel erfgoed. De omgevingsvisie is geen set van verplichte beleidsregels, maar geeft richting aan het beleid dat de gemeente de komende jaren wil voeren.

Julianadorp richt zich in de toekomst op vier hoofd bewegingen. Het doel is om een aantrekkelijke, complete woonkern met voorzieningen, onderwijs en een eigen cultuur van leven te creëren voor elke levensfase. Binnen de vier bewegingen spelen verschillende partijen een rol. De gemeente is slechts een speler en staat open voor inbreng.

- Julianadorp ontwikkelt een sterk dorpshart, passende bij de aanwezige dorpscultuur;
- Leefbare en toekomstbestendige buurten, verbonden met een groen landschap;
- De Duinzoom balanceert tussen organische ontwikkeling en rust & ruimte;
- De Koegraspolder als agrarisch gebied van de toekomst.

In het specifiek geeft de omgevingsvisie van de gemeente Julianadorp aan dat de gemeente druk zal ervaren op de aanwezige arbeidsplaatsen van seizoenarbeiders. De tekorten aan geschikte huisvesting zal enkel toenemen in de komende jaren door de schaalvergroting binnen de agrarische sector.

Daarnaast is de toeristische sector in Julianadorp verantwoordelijk voor zo'n 1 miljoen overnachtingen per jaar, ook is de verwachting dat dit getal toe zal nemen met een bredere verspreiding over het jaar. Er ontstaat hierdoor een vraag naar nieuwe toeristische initiatieven aangezien de toeristische sector van grote betekenis is voor het gebied.

Betekenis voor het project

Het projectgebied aan de van Foreestweg 13a maakt deel uit van het zoekgebied naar nieuwe ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het behoud van het zicht op het landschap. De voorgenomen ontwikkeling past goed in de kernwaarden van Julianadorp. De ontwikkeling speelt in op twee van de meest belangrijke sectoren binnen de gemeente. De agrarische sector en die van toerisme. Het projectvoornemen past binnen de kernkwaliteiten van gemeente Den Helder en zal een positieve impact hebben in de regio.

Het projectvoornemen leidt niet tot precedentwerking, aangezien het initiatief is gebaseerd op unieke, locatiegebonden omstandigheden die niet toepasbaar zijn op andere locaties. Het perceel ligt aan de kanoroute van Den Helder waardoor de toevoeging van een boothuis recreanten de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de facilitaire functies van het terrein, die schaars aanwezig zijn langs de route. Het combineren van het gebruik van de seizoenswoningen voor zowel seizoenarbeiders als toeristen leidt ook niet tot precedentwerking omdat bij andere boerencampings in de regio de recreatieve functie in de praktijk niet altijd meer als ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering kan worden beschouwd. Daarnaast is het perceel omsloten door andere functies waardoor een uitbreiding van het grondoppervlak niet mogelijk is.

Bovendien is het projectgebied gelegen binnen de gemeentelijke recreatieve zone, waar in de omgevingsvisie ruimte wordt geboden aan kleinschalige recreatieve huisjes. De ligging aan deze zone maakt een grotere en luxere uitvoering van de seizoenswoningen ruimtelijk aanvaardbaar. De woningen zijn ontworpen met oog op toekomstbestendig gebruik: kwalitatieve, duurzame huisvesting die zowel geschikt is voor seizoenarbeiders als voor recreanten.

3.4.2 Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder

De aanwezigheid van tijdelijke werknemers in de Kop van Noord Holland is van groot economisch belang. Met name in de agrarische sector voorzien zij erin dat tekorten op de arbeidsmarkt worden weggewerkt. De behoefte aan tijdelijke werknemers blijft in de toekomst onverminderd groot. De regiogemeenten in de Kop, waaronder gemeente Den Helder zetten er dan ook op in om deze werknemers zowel kwantitatief als kwalitatief adequate huisvesting te bieden. Het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder' wordt als toetsingskader gebruikt bij aanvragen voor omgevingsvergunningen die strijdig zijn met de geldende planologische regelgeving.

Er gelden een aantal algemene uitgangspunten voor de huisvesting van tijdelijke werknemers:

- Het gaat om het huisvesten van personen die geen huishouden vormen;
- Werkgevers en tijdelijke werknemers zijn zelf verantwoordelijk voor de huisvesting. De gemeente zorgt voor een duidelijk beleidskader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden;
- Er wordt gezorgd voor een veilig en gezond woon- en leefklimaat, zowel voor de werknemers zelf als voor de omgeving;
- Inrichtings- en maatvoeringeisen van huisvestingsvoorzieningen zijn in overeenstemming met de normeringen van de Stichting Normering Flexwonen Nederland (SNF);
- Concentratie van tijdelijke werknemers in de woonomgeving (buurten en wijken) wordt voorkomen;
- Op alle locaties is degene die huisvest verplicht een nachtregister bij te houden;
- Op alle locaties dient er te allen tijde sprake te zijn van een beheerder of een door de eigenaar aan te wijzen toezichthouder. De contact- en verblijfsgegevens van deze persoon moeten bij de vergunningaanvraag worden vermeld;
- De beheerder of toezichthouder dient te allen tijde binnen 15 minuten op de huisvestingslocatie aanwezig te kunnen zijn, dan wel woont op de huisvestingslocatie.

Voor huisvesting op een agrarisch bouwperceel gelden de volgende uitgangspunten:

- Er mogen geen tijdelijke werknemers met kinderen en/of minderjarigen op een agrarisch bouwperceel gehuisvest worden;
- Er mogen zowel werknemers worden gehuisvest die werkzaam zijn voor het desbetreffende agrarisch bedrijf als werknemers die voor een ander agrarisch bedrijf werkzaam zijn, mits het aanbieden van huisvesting ondergeschikt blijft aan de agrarische bedrijfsvoering;
- Nut en noodzaak van de arbeidsbehoefte wordt door de werkgever in de vergunningaanvraag onderbouwd;
- De huisvesting is een ondergeschikte functie van de agrarische bedrijfsvoering op het betreffende perceel;
- Alle huisvestingsvoorzieningen bevinden zich of worden gerealiseerd binnen of direct aansluitend aan het agrarisch bouwperceel, waarbij het bouwwerk gerealiseerd wordt binnen 50 meter afstand van het bouwperceel;
- De omvang en vormgeving van de huisvesting zijn zodanig landschappelijk ingepast dat er geen onevenredige hinder voor de omgeving is en geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- De parkeernorm bedraagt 0,8 parkeerplaats per werknemer, op te vangen op eigen terrein;
- Na beëindiging van de huisvesting of na de beëindiging van het agrarisch bedrijf dient de huisvestingsvoorziening te worden verwijderd.

Betekenis voor het project

De huisvesting zal plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel, op een afstand van minimaal 12 meter van de bedrijfsbebouwing. De seizoenswoningen zijn landschappelijk ingepast in het erf en de omgeving, een toelichting hierop staat in paragraaf 4.4. Er wordt rekening gehouden met de parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per werknemer, een toelichting hierop staat in paragraaf 4.8. Daarnaast zal er een nachtregister worden bijgehouden en zullen er huisregels opgesteld worden. Er zullen zoals in de voorwaarden gesteld geen minderjarigen op het agrarisch bouwperceel worden gehuisvest. De beheerders van de seizoenswoningen wonen aan de van Foreestweg 10 en 13B en kunnen dus binnen 5 minuten op locatie zijn. Het maximum aantal seizoenarbeiders voldoet met 30 seizoenarbeiders ook aan de beleidsregels.

3.4.3 Beleidskader Toerisme en Recreatie Den Helder 2025-2028

Dit beleidskader heeft als doel om toerisme en recreatie in Den Helder te ontwikkelen en te versterken, met in het verlengde daarvan het creëren van een duurzame en aantrekkelijke bestemmingen voor zowel inwoners als toeristen. Dit kader richt zich onder andere op het stimuleren van economische groei, het verbeteren van de leefbaarheid voor inwoners en het beschermen en behouden van natuur en erfgoed. Door middel van samenwerking tussen verschillende belanghebbenden, wil de gemeente Den Helder een sterke identiteit en een positief imago als toeristische bestemming ontwikkelen en versterken.

In het buitengebied, voornamelijk in de Koegraspolder, wordt ingezet op kleinschalig agrarisch toerisme (minicampings). Dit gebied biedt ruimte aan initiatieven die passen binnen de structuur en het karakter van het buitengebied, zonder ruimte te bieden voor grootschalige ontwikkelingen. Minicampings zijn toegestaan onder ruimtelijke voorwaarden om de openheid van het landschap te behouden. Nieuwe ontwikkelingen concentreren zich rondom agrarische erven, en de toenemende vraag naar deze vorm van overnachten wordt tegemoetgekomen door flexibelere regelgeving.

Kaders voor kleinschalig agrarisch verblijf:

- Behoud van maximaal aantal standplaatsen van 30 (incl. 4 trekkershutten). Bij verzoek om meer plaatsen zien we het als reguliere verblijfsrecreatie en wordt er getoetst aan bijbehorende uitgangspunten. Ook om oneerlijke concurrentie met de reguliere campings te voorkomen;
- De openheid van het landelijk gebied komt niet in het gedrang. Per aanvraag wordt er maatwerk toegepast hoe en of de openheid bewaakt kan worden;
- Loslaten van maximaal 10 minicampings in de gemeente Den Helder om agrariërs te faciliteren in het verbreden van functies;
- Kleinschalig agrarisch verblijf staan in relatie met het buitengebied en hoeft niet per se een nevenactiviteit van een agrarisch ondernemer te zijn. Minicampings worden geconcentreerd op (voormalige) agrarische erven.
- Flexibiliteit met behoud van specifieke ruimtelijke voorwaarden en openheid van het gebied;
- Geen horeca(voorzieningen) toegestaan (het kleinschalig aanbieden van producten voor eigen gasten is toegestaan).

Betekenis voor het project

Het projectvoornemen wordt getoetst aan de uitgangspunten voor reguliere verblijfsrecreatie omdat de seizoenswoningen ook voor toeristen gebruikt kunnen worden en daarmee meer dan 30 plaatsen mogelijk worden gemaakt.

Er zijn drie typen verblijfsrecreatie: stedelijk toerisme in de stad Den Helder, kleinschalig agrarisch toerisme in het buitengebied en kusttoerisme in Julianadorp en op Huisduinen en rondom De Helderse Vallei. Het projectvoornemen valt onder kleinschalig agrarisch toerisme in het buitengebied. Daarvoor gelden de volgende regels:

- (Agrarische) ondernemers moeten hun activiteiten in het buitengebied binnen vastgestelde kaders kunnen combineren met nevenactiviteiten;
- Het Landelijk gebied leent zich voor ontwikkeling van recreatieve overnachtingen bij agrarische ondernemers;
- Het blijven kunnen beleven van de ruimte en het uitgestrekte landschap in de polder is het uitgangspunt;
- Rondom de Helderse Vallei en op Huisduinen zetten we in op kleinschalig kusttoerisme. Hier geven we geen ruimte voor nieuwe, grootschalige ontwikkelingen qua verblijfsrecreatie. Kleinschalige initiatieven die passen binnen de huidige structuur en het karakter van het gebied zijn wel denkbaar;
- Er is toenemende vraag naar kleinschalig overnachten, terwijl ook steeds meer agrariërs op zoek zijn naar nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering. Daarom is in de ontwerp-omgevingsvisie opgenomen om het huidige maximaal aantal (tien) aan minicampings in het buitengebied los te laten en open te staan voor kwalitatieve verbeteringen zonder dat het open landschap in het gedrang komt.

Het projectvoornemen sluit voornamelijk aan bij het laatste beschreven punt, de toenemende vraag naar kleinschalig overnachten. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de vraag naar een overnachtingsplaats groot is op de locatie en initiatiefnemer daarom meer mogelijkheden wil bieden. Het projectvoornemen is een initiatief waarbij sprake is van een kwalitatieve verbetering zonder dat het open landschap in het gedrang komt. De seizoenswoningen worden verspreid in een nollenlandschap en zorgt ervoor dat toeristen de ruimte en het uitgestrekte landschap van de polder kunnen blijven beleven. De camping blijft ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, zowel economisch (nu < 10%), als ruimtelijk (1 ha camping, >150 ha agrarisch).

4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht

In het besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan plan - m.e.r. - plichtig, project - m.e.r. - plichtig of m.e.r. - beoordelingsplichtig zijn. Per activiteit zijn de gevallen in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten beschreven die boven de drempelwaarden vallen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

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

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Planbeschrijving

De eigenaar en tevens exploitant van het bloembollenbedrijf en de camping aan de van Foreestweg 13a is voornemens beide ondernemingen uit te breiden. De primaire onderneming betreft bloembollenkwekerij, W. Th. Langelaan & Zn, die gespecialiseerd is in het kweken van tulpen, narcissen, hyacinten, lelies en krokussen. De secundaire onderneming, die tevens op hetzelfde terrein is gevestigd, is de camping Julianadorp Aan Zee. De camping is jaarlijks geopend tussen 15 maart en 31 oktober en ontvangt vakantiegangers uit binnen- en buitenland.

Het voornemen is om de camping uit te breiden met extra faciliteiten. Hiermee kan de initiatiefnemer de kwaliteit van de camping waarborgen. De uitbreidingen voor de camping betreffen: een botenhuis (incl. waterbassin), privé sanitair. Het voornemen om de bloembollenkwekerij uit te breiden is om de groei van het bedrijf op te vangen en de werkzaamheden en onderneming in een stijgende lijn door te zetten, dit betreft de bouw van zes seizoenswoningen voor het huisvesten van seizoensarbeiders. In de periode dat de seizoensarbeiders niet aanwezig zijn kunnen de seizoenswoningen, om leegstand te voorkomen en in het kader van dubbelgebruik, verhuurd worden aan toeristen. Hierdoor is initiatiefnemer in staat om seizoenarbeiders hoogwaardige huisvesting te bieden.

Toetsing

Onderhavig project is opgenomen als activiteiten uit kolom 1 (D 11.2), maar blijft onder de drempelwaarde: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met

inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Er dient ingegaan te worden op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.1.1 Kenmerken van het project

Het project bestaat uit het legaliseren van de receptie, het realiseren van een botenhuis met waterbassin en het plaatsen van zes seizoenswoningen voor seizoenarbeiders en recreanten.

Omvang van het project

Het projectgebied staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentenaam Den Helder, sectie C met nummer 13454 en nummer 12690. Het perceel met nummer 13454 heeft een totale oppervlakte van 25.615 m² en het perceel met nummer 12690 heeft een totale oppervlakte van 12.485 m².

Beschrijving planologische procedures

Het voornemen bestaat om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de beoogde uitbreidingen te kunnen uitvoeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Als onderdeel van de goede ruimtelijke onderbouwing is de voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De nieuwe functies binnen het project maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het projectgebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen

Er is geen sprake van een aanvullende betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Het afval dat ontstaat als gevolg van de aanleg en het gebruik zal afgevoerd worden door een verwerker. Het plan brengt geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De afvalstoffen van de camping en seizoenswoningen worden door een erkende verwerker afgevoerd.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Dit project brengt geen risico's met zich mee voor de menselijke gezondheid.

Het bestaande grondgebruik

In algemene zin geldt dat de gronden momenteel zijn voorzien van een agrarische bestemming (met vergunde camping) en ook als zodanig zijn ingericht en in gebruik zijn. Dat betekent dat maaien en dergelijke in meer of mindere mate aan de orde kan zijn. In de toekomstige situatie zullen de activiteiten ter plaatse voortgezet worden.

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)
Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied.
- Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valletta, Erfgoedwet)
- Voor het grondgebied van de gemeente Den Helder geldt het archeologisch beschermingsregime.
- Bestemmingplan

Het projectgebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mini camping' en een bouwvlak.

- Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening)
Het projectgebied is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

4.1.2 Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft een bedrijfsuitbreiding waarbij het toeristisch en recreatief aanbod een kwaliteitsimpuls krijgt en daarnaast worden voorzieningen voor seizoenarbeiders gerealiseerd. Verder worden, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, de seizoenswoningen ook benut buiten het agrarisch seizoen voor recreanten. Dit voorkomt onnodige leegstand.

De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- cultuurhistorie en landschap: er kan sprake zijn van een negatief effect op cultuurhistorische of landschappelijke waarden;
- natuur: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve (milieu)effecten op beschermde flora en fauna. Ook kan er sprake zijn van negatieve milieueffecten op Natura 2000-gebieden.

Hierover kan het volgende worden gesteld:

- archeologie: uit de archeologische beleidsadvieskaart volgt dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als er meer dan 500 m² gegraven wordt en dieper dan 4,0 m-mv. De graafwerkzaamheden zullen niet dieper dan 4,0 m-mv plaatsvinden, dus is archeologisch onderzoek niet nodig;
- water: er wordt geen water gedempt, wel wordt er nieuw water gegraven in de vorm van een waterbassin. Ook wordt er veel nieuwe verharding aangelegd, daarvoor geldt een compensatieplicht. De watercompensatie vindt plaats in de vorm van het nieuwe waterbassin. Daarnaast dient er een vergunning aangevraagd te worden bij het HHNK voor het graven van het waterbassin en het verwijderen van een bestaande duiker;
- externe veiligheid: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving;
- bodem: het is bekend dat voor de voorgenomen werkzaamheden grondroerende activiteiten plaatsvinden en dat mogelijk overtollige grond afgevoerd gaat worden. Daarom is er een bodemonderzoek uitgevoerd;
- luchtkwaliteit: er is sprake van een project dat 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit, conform de ministeriele regeling NIBM. Er hoeven daarom geen negatieve effecten te worden verwacht;
- geluid: bij onderhavig plan is geen sprake van een zeer beperkte toename van het verkeer, het betreft circa 42 extra verkeersbewegingen per dag. Deze beperkte toename op de Van Foreestweg leidt niet tot geluidshinder als gevolg van verkeer;
- verkeer: bij onderhavig plan is er een zeer lichte toename van het verkeer te verwachten. Er zijn geen negatieve effecten op de doorstroming of de verkeersveiligheid te verwachten.

Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorie

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een bijdrage aangeleverd ter toetsing aan de kernkwaliteiten van het landschap. Derhalve is voor het projectgebied een inrichtingsplan opgesteld, waarin is ingegaan op een passende ontwikkeling, rekening houdend met de kernkwaliteiten van het landschap. De werkzaamheden die worden uitgevoerd doen geen afbreuk aan de landschappelijke en natuurwaarden op deze locaties omdat de verkaveling intact blijft en het open landschap niet wordt aangetast. Negatieve milieueffecten voor cultuurhistorie kunnen daarmee worden uitgesloten, zie ook paragraaf 4.4.

Natuur

Uit het ecologisch onderzoek moet volgen dat de beoogde werkzaamheden geen negatieve effecten veroorzaken op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantssoog. Daarom is in het ecologisch onderzoek beoordeeld in hoeverre verhoogde stikstofdepositie tot negatieve effecten zal leiden. Daaruit volgt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt.

Het projectgebied is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gekomen dat de

voorgenomen ontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie veroorzaakt. Op basis van de uitkomsten van de Omgevingscan wordt momenteel aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd. Ook zal er een compensatieplan opgesteld worden voor kleine marterachtigen en wordt er een ecologisch werkprotocol opgesteld voor de uit te voeren werkzaamheden. Indien de rugstreeppad wordt aangetroffen kan een omgevingsvergunning voor een flora-en fauna-activiteit verkregen worden voor de bouw.

Conclusie

In deze paragraaf is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Betekenis voor het project

Het beoogde projectvoornemen is opgenomen in kolom D11.2 van het besluit m.e.r. Uit de (vormvrije)m.e.r.-beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van nadelige effecten op het milieu.

4.2 Cultuurhistorie

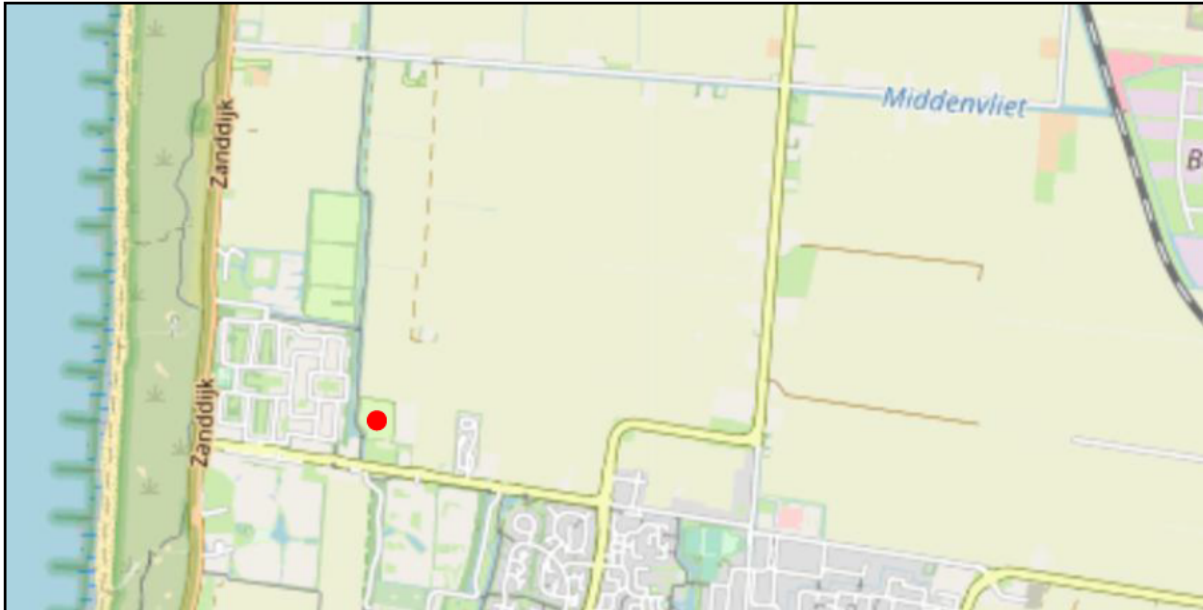
Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken. Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

- Historische (steden)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten.
- Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken.
- Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

In september 2009 overhandigden de ministers van toenmalige ministeries Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de Tweede Kamer. Door middel van de MoMo had de minister tot doel een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg:

- het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken;
- het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening;
- het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten van vrijstellingen van de vergunningplicht voor eigenaren van monumentale gebouwen.



Figuur 11 | Uitsnede monumentenkaart met projectlocatie bij rode stip (Bron: [www. Rijksmonumenten.nl](http://www.Rijksmonumenten.nl))

Betekenis voor het project

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen monumenten of beschermde dorpsgezichten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Op het projectgebied is in het bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED 2011' geen bestemming voor archeologische waarde opgenomen.



Figuur 12 | Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met projectlocatie binnen rode cirkel (Bron: Archeologische beleidsadvieskaart Den Helder)

Betekenis voor het project

Volgens de archeologische beleidskaart (23 april 2018) is voor het projectgebied bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 4 meter archeologisch onderzoek

verplicht (Figuur 12). De geplande werkzaamheden zullen de aangegeven diepte niet overschrijden. Daarom is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie belemmert het voorgenomen project niet.

4.4 Landschappelijke inpassing

Om te kijken of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de juiste wijze landschappelijk wordt ingepast, wordt aan de hand van de landschappelijke kenmerken van de omgeving getoetst of het projectvoornemen het omliggende landschap niet schaadt. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Het projectgebied is gelegen in de Koegraspolder, deze polder kenmerkt zich door een grote open maat en een grofmazige orthogonale wegenstructuur met weinig beplanting (Figuur 13). Het toevoegen van de seizoenswoningen en privé sanitair verstoren de hoofdstructuur van het landschap niet, omdat de verkavelingsstructuur en de randen van het erf niet worden aangetast. Wel dienen de seizoenswoningen en het privé sanitair ingepast te worden om het beeld vanaf de openbare ruimte, in dit geval het ten westen gelegen fietspad, niet te verstoren.



Figuur 13 | Ensemble Koegras – Anna Paulownapolder (bron: leidraadlc.noord-holland.nl)

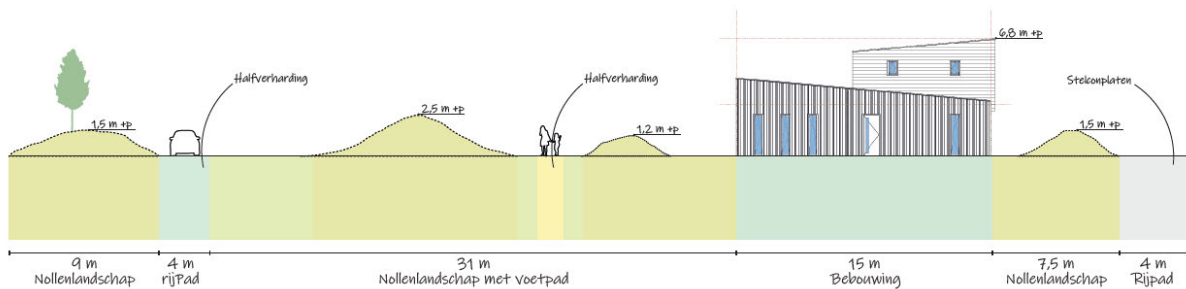
In het voortraject is met de gemeente gesproken over de zonering van het totale terrein, het terrein is in te delen in drie zones (Figuur 14). Deze zones dienen los van elkaar te blijven maar met elkaar verbonden te worden door middel van de landschappelijke inpassing zodat er een samenhangend beeld op het terrein ontstaat (bijlage 6).



Figuur 14 | Terrein

De seizoenswoningen worden grotendeels aan het zicht onttrokken door de aanleg van een kleinschalig nollenlandschap (Figuur 15). Het privé sanitair zal worden ingepast door beplanting rondom de gebouwen te plaatsen. Zo worden gebouwen en objecten zoals campers en caravans grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf de kanoroute en het fietspad. Ook de parkeerplaatsen en het centrale sanitair gebouw worden met beplanting ingepast. Het nollenlandschap van de seizoenswoningen vloeit deels over in de camping zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen de twee functies.

Langs de kanoroute wordt een waterbassin gegraven en een botenhuis gerealiseerd. Het botenhuis zal qua materialisatie aansluiten bij de seizoenswoningen en uitgevoerd worden in natuurlijke materialen. Om verder aan te sluiten op de toeristische functie van de kanoroute wordt er een plek gecreëerd waar gebruikers van de kanoroute kunnen aanleggen en gebruik kunnen maken van bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen.



Figuur 15 | Doorsnede Nollenlandschap

Het parkeren voor de seizoenswoningen wordt centraal ingepast aan de noordzijde van het terrein. Zo blijft het parkeren van de camping gescheiden en ontstaat er een kwalitatief beter beeld rondom

de seizoenswoningen omdat er niet geparkeerd wordt bij de seizoenswoningen. De seizoenswoningen zelf zijn zo georiënteerd in het nollenlandschap dat ze zicht hebben op het nollenlandschap en gescheiden staan van de agrarische bebouwing. De toegang tot de seizoenswoningen zal worden uitgevoerd in halfverharding in de vorm van bijvoorbeeld een karrenspoor of grasbetontegels. Ook het pad rondom de camping zal uit grasbetontegels bestaan voor een groener uiterlijk.

De materialisatie van de woningen zal een natuurlijke uitstraling hebben en de maat en schaal van de woningen past bij het nollenlandschap. Het planvoornemen van Noorderduyn ten zuiden van de projectlocatie dient daarbij als voorbeeld (Figuur 16).



Figuur 16 | Voorbeeld van seizoenswoningen geïnspireerd op vergelijkbare locaties (Bron: Swanartbuild)

Betekenis voor het project

De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de kernkwaliteiten en schaadt deze niet, het projectvoornemen kan juist worden ingepast. Het aspect landschappelijke inpassing vormt geen belemmering.

4.5 Bodem

In een nieuw ruimtelijk regime dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het projectgebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het projectvoornemen, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Uit het digitale archief van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) volgt dat geen bodemonderzoeken bekend zijn op de locatie. Uit de bodemkwaliteitskaart van OD NHN volgt dat het projectgebied ligt in een zone waar de verwachte ontgravingsklasse van zowel de boven- als ondergrond is gesteld op 'Landbouw/natuur'. Het is bekend dat voor de voorgenomen werkzaamheden grondroerende activiteiten plaatsvinden en dat mogelijk overtollige grond afgevoerd gaat worden. Om overtollige grond af te voeren naar bijv. een groundbank of om een uitspraak te kunnen doen over de te hanteren veiligheidsklassen in het kader van de CROW400 is een bodemonderzoek benodigd. Daartoe is in januari 2025 door Prommenz Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- In de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde geconstateerd;
- Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- De aangetroffen milieuhygiënische kwaliteit van de grond komt overeen met de bodemfunctie en -kwaliteit 'Landbouw/natuur';
- Met betrekking tot de stofgroep PFAS is de bovengrond ter plaatse van de locatie niet verontreinigd. Deze wordt geclassificeerd als 'Landbouw/natuur.'
- De voormalige watergang is niet gedempt met bodemvreemd materiaal, maar zintuigelijk 'schone' grond.
- Vanwege het voormalige gebruik van bloembollenteelt is er aanvullend onderzoek op OCB's, maar de grond is hier niet mee verontreinigd.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting/ grondwerkzaamheden. Aanvullende maatregelen en onderzoeken zijn niet nodig.

4.6 Water

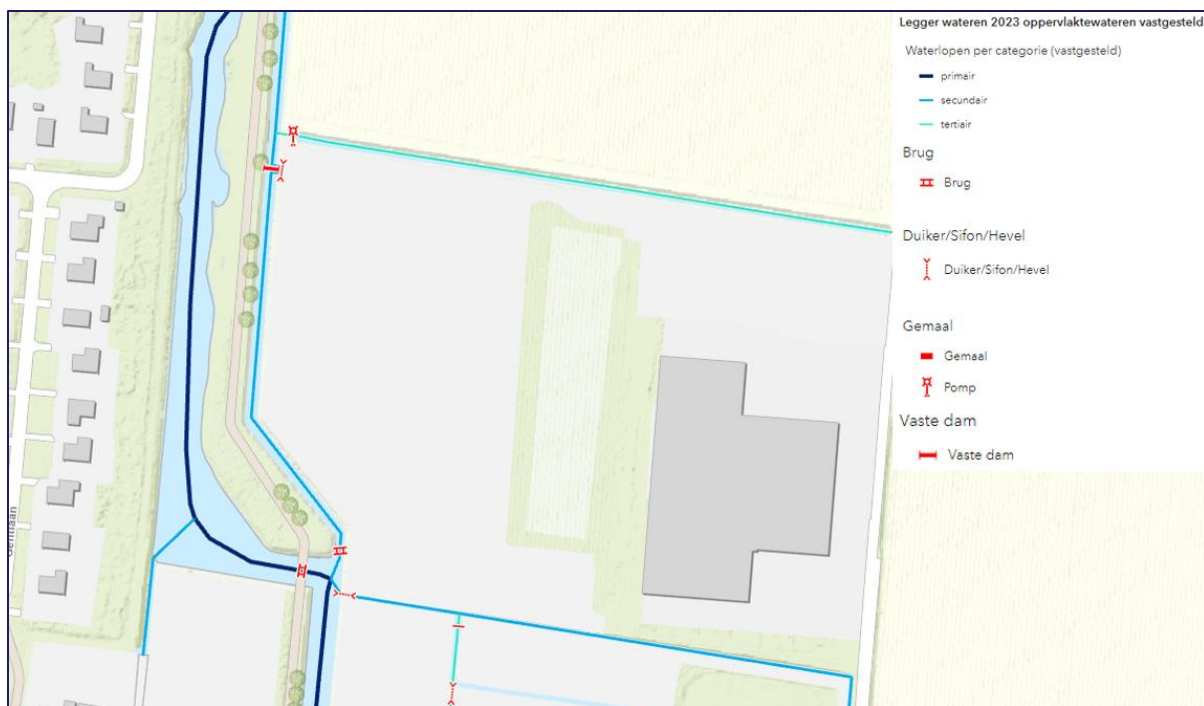
Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het projectgebied. De projectontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het project beoordelen op haar effecten. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

De provincie is medeverantwoordelijk voor schoon water en schone waterbodems. Schoon oppervlakte- en grondwater wordt wettelijk geregeld via de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie stelt regionale doelen voor de waterkwaliteit vast. Deze doelen zijn afhankelijk van het soort water en de natuurlijke omstandigheden. Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 geeft invulling aan de doelen zoals geformuleerd in de provinciale omgevingsvisie.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het waterplan 2022-2027. Hierin is de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer en de opgaven waar het HHNK zelf, en met anderen aan werken in beschreven. Er wordt voort gebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het waterplan is het zesde waterbeheerprogramma (WBP6). Het WBP is een wettelijke verplichting vanuit de Waterwet (deze zal straks opgaan in de Omgevingswet) en vanuit het Bestuursakkoord Water.

Het waterplan is ingedeeld in effecten, thema's en gebied. De basis voor het waterplan is de lange termijnverkenning, hieruit zijn vijf maatschappelijke opgaven gehaald en in *thema's* benoemd. De uitvoering van die thema's vindt vaak plaats in de zeven maatschappelijke *effecten* waaraan het HHNK werkt. De lange termijnverkenning heeft hiernaast ook invloed op de manier van werken en de positionering

Het project, gelegen in de gemeente Den Helder, valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hieronder worden de essentiële kenmerken van de bestaande situatie omschreven.



Figuur 17 | Uitsnede legger wateren 2023 (Bron: HHNK)

Watersysteem

Het projectgebied wordt aan alle zijden, met uitzondering van de oostzijde begrensd door oppervlaktewaterlichamen. Aan de zuid- en westzijde grens het projectgebied aan secundaire watergangen en aan de noordzijde aan een tertiaire watergang. Daarnaast wordt de tertiaire watergang verbonden met de westelijke secundaire watergang door middel van een pomp in de noordwestelijke hoek van het projectgebied. De secundaire watergang in de zuidwestelijke hoek wordt verbonden met de primaire watergang ten westen daarvan door middel van een duiker. In de secundaire watergang aan de westzijde zijn ook nog een vaste dam met duiker gelegen.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal ten behoeve van het boothuis en aansluiting op de kanoroute een waterbassin van ca. 300 m² gegraven worden in de zuidwestelijke hoek van het projectgebied. Ten behoeve hiervan zal de bestaande duiker verwijderd moeten worden. Daarnaast zal er ca. 1.900 m² aan nieuwe verhard oppervlak gerealiseerd worden.

Wateradvies

Om na te gaan wat voor implicaties de ontwikkeling op het watersysteem heeft, is een wateradvies (voorheen watertoets) uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het wateradvies volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden, omdat bepaalde aspecten een zodanige invloed op de belangen van het HHNK kunnen hebben.

Toename verharding

De toename aan verharding binnen het plan bedraagt naar 1.900 m². Dit betreft een substantiële toename van bebouwing en/ of verharding. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme weersomstandigheden tot pieken in de waterstand met mogelijk wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename, moeten er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen worden in de vorm van extra waterberging en/ of infiltratie van hemelwater in de bodem.

Bij een verhardingstoename tussen de 230 en 2000 m² is de regel dat 15% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het projectgebied. Als dit niet mogelijk is, dan kan er contact opgenomen worden met het HHNK om oplossingen te bespreken.

Betekenis voor het project

De watercompensatie vindt plaats in de vorm van het nieuwe waterbassin. Daarnaast dient er een vergunning aangevraagd te worden bij het HHNK voor het graven van het waterbassin en het verwijderen van een duiker.

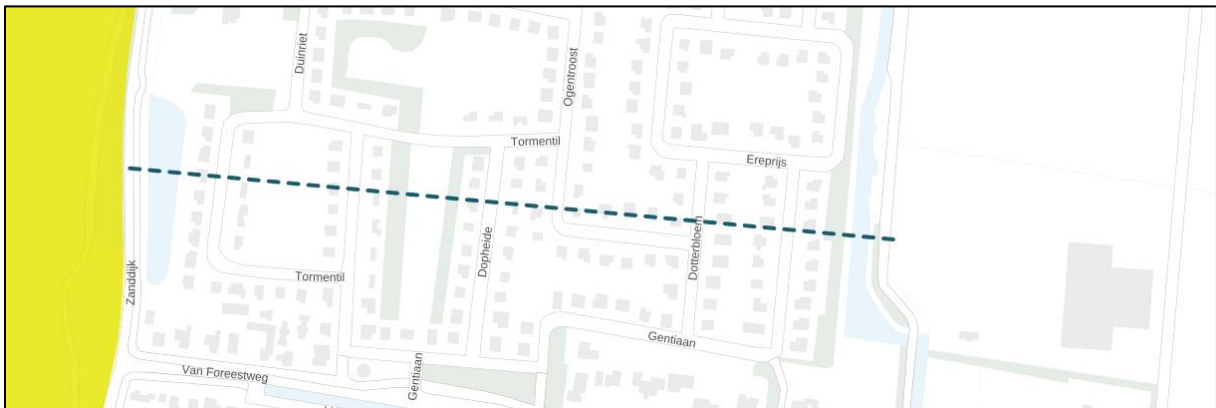
4.7 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. De bescherming van natuur is geregeld via gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Wnb vormt het geldend wettelijk kader.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming 2017 (Wnb) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er sprake is van significant negatieve effecten van het project op Natura 2000-gebieden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder - Callantsoog'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 640 m afstand van het projectgebied (Figuur 18). Op circa 640 m afstand ten westen van het projectgebied zijn gronden gesitueerd die beschermd zijn als Natuurnetwerk Nederland (NNN) (Figuur 19). Het betreft het NNN gebied 'Noordduinen, Mariëndal & Botgat'.



Figuur 18 | Uitsnede Natura 2000 gebieden (Bron: Atlasleefomgeving)



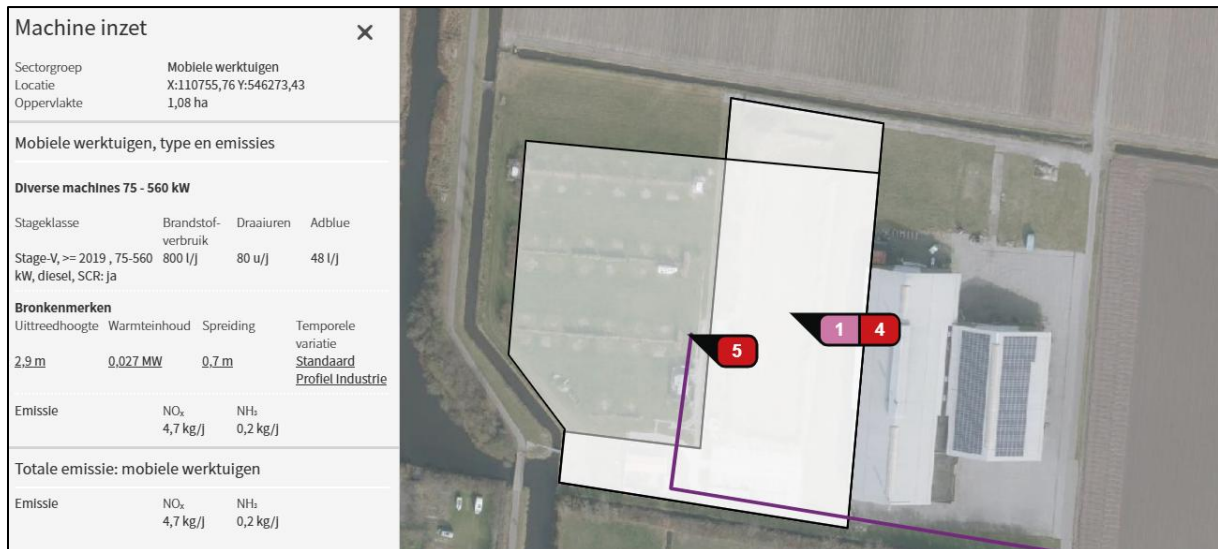
Figuur 19 | Uitsnede NNN (Bron: Atlasleefomgeving)

Stikstof

De Natura-2000 gebieden zijn aangewezen voor de bescherming van enkele stikstofgevoelige habitats. Ontwikkelingen dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van extra stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). In de berekening zijn de aanlegfase en gebruiksfase in één jaar berekend, uitgaande van een worstcase scenario.

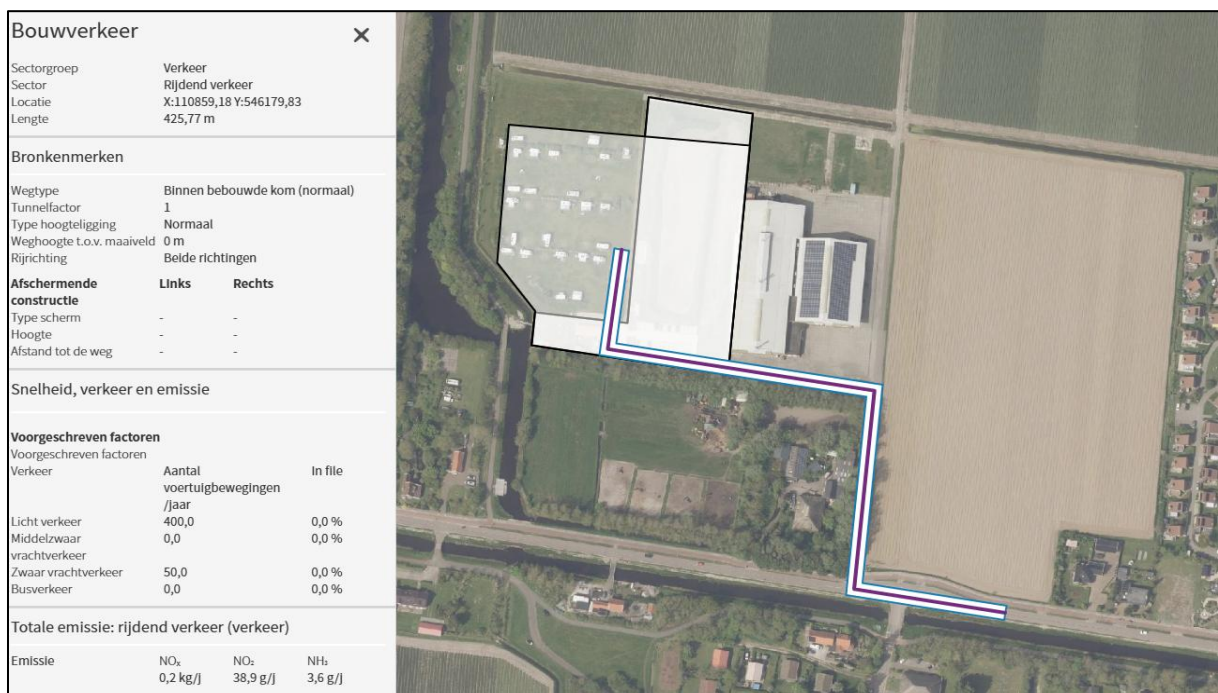
Aanlegfase

De in te voeren parameters voor de aanlegfase zijn bepaald aan de hand van het ingeschatte aantal benodigde vrachtwagens en overig verkeer voor de aan- en afvoer van materiaal en een schatting van het soort mobiele werktuig en haar geschatte draaiuren (Figuur 20).



Figuur 20 | Uitsnede ingevoerde emissies machines

Voor de aan- en afvoerroute van materiaal en personeel moet rekening gehouden worden met de plaats waar de transportstromen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Hiervoor is de van Forestweg ten zuiden van de projectlocatie aangehouden (Figuur 21). Er is geen sprake van filevorming, de congestiefactor en het opgaan in het heersende verkeersbeeld is bepaald op basis van lokale kennis zoals voorgeschreven door het Informatiepunt Leefomgeving en instructie gegevensinvoer van AERIUS.



Figuur 21 | Uitsnede ingevoerde emissies bouwverkeer

Gebruiksfase

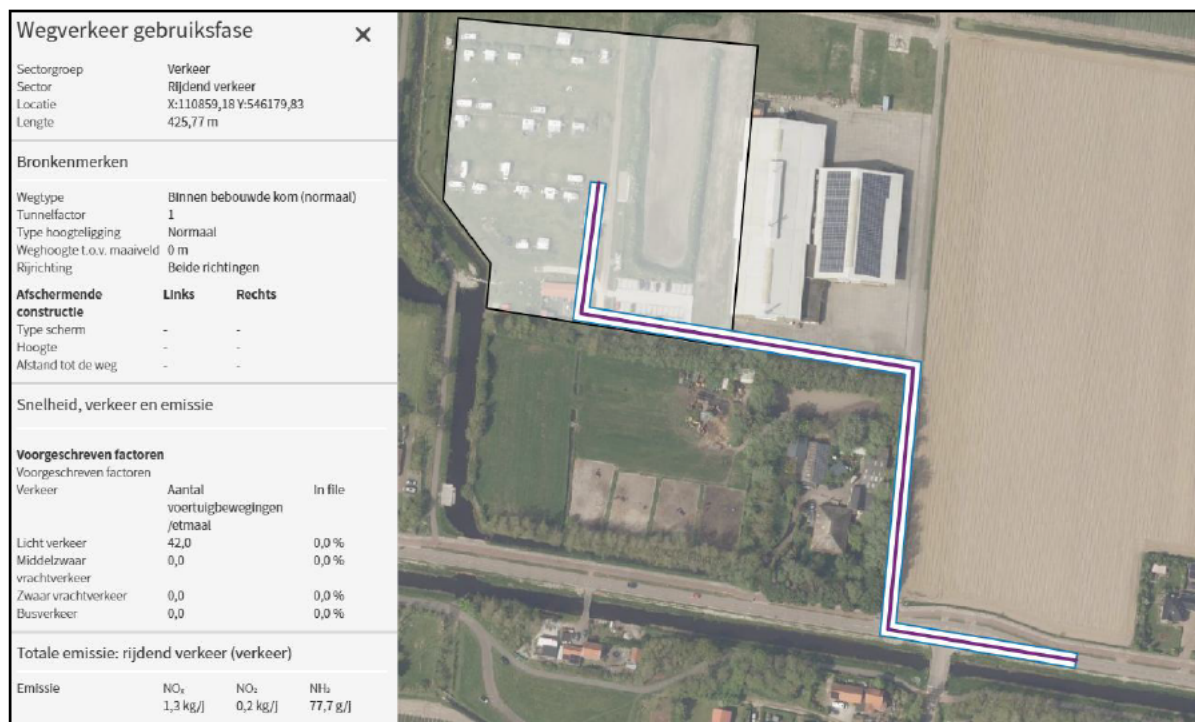
In de gebruiksfase is er sprake van emissie door verkeersstromen van de camping en seizoenswoningen en door koude start van voertuigen.

Voor het verkeer is er voor de beoogde situatie uitgegaan van 42 lichte motorvoertuigbewegingen per dag. De gegevens zijn op basis van cijfers van het CROW berekend (Tabel 1). Voor de route van

de verkeersstromen is de Van Foreestweg ten zuiden van de projectlocatie aangehouden (Figuur 22).

Tabel 1: Verkeersgeneratie

Typologie	Hoeveelheid	Verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie per jaar
Campingplaatsen	30	0,4	12
Kamerverhuur, niet zelfstandig	30	1,0	30



Figuur 22 | Ingevoerde emissie verkeersstromen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De aanlegfase, inclusief gebruiksfase resulteert in een stikstofdepositie van minder dan 0,00 mol/ha/jaar. Ook bij de gebruiksfase is er geen sprake van depositie. Er zijn geen vervolgstappen benodigd.

4.7.2 Soortenbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) is bij bestendig beheer en ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het werkgebied. Het doel van de wet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door deze natuurwaarden voorafgaand aan het werk te onderzoeken, kan schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk.

Om uit te sluiten dat er geen beschermde soorten voorkomen op het projectgebied is er in januari 2025 een omgevingscan Flora & Fauna uitgevoerd door Smit Groenadvies 10 januari 2025. Deze ecologische quickscan is als bijlage 4 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de Omgevingscan is het volgende gebleken:

- Ter plaatse van de locatie zijn mogelijk een vliegroute en foerageergebied aanwezig, namelijk de bomenrijen direct naast het projectgebied. Door de werkzaamheden kan verstoring door licht en geluid optreden, om dit uit te sluiten dient gewerkt te worden volgens ecologisch werkprotocol;
- De bomenrij direct naast het projectgebied kan mogelijk gebruikt worden als rust, foerageer – of broedgebied voor vogels. De werkzaamheden kunnen geluid- en lichtoverlast veroorzaken, waardoor werken volgens ecologisch werkprotocol noodzakelijk is;
- Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de rugstreeppad, omdat er een geschikt biotoop is vastgesteld voor zwaar beschermde amfibieën;

- Er is een geschikt biotoop vastgesteld voor zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren. De voorgenomen werkzaamheden hebben een mogelijk negatief effect, waardoor er een compensatieplan opgesteld dient te worden voor kleine marterachtigen.

Naar aanleiding van de resultaten uit de omgevingscan is in de periode van mei tot en met augustus 2025 aanvullend veldonderzoek uitgevoerd door Smit Groenadvies. Uit dit onderzoek (bijlage 5) is gebleken dat binnen het plangebied rekening moet worden gehouden met verschillende beschermde soortgroepen:

- Voor zowel vogels als vleermuizen dient tijdens de werkzaamheden gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol, om verstoring van verblijf- en foerageergebieden te voorkomen.
- Binnen het plangebied is daarnaast compensatie noodzakelijk voor kleine marterachtigen, aangezien geschikt leefgebied (zoals dekking en verbindingselementen) deels verdwijnt door de voorgenomen werkzaamheden. Mogelijk is er a.d.h.v. het nader onderzoek ook nog compensatie nodig voor de rugstreepdier.

Zodoende is een vergunning voor een Flora- en fauna-activiteit nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden. Er is reeds een ecologisch werkprotocol opgesteld voor vogels en vleermuizen (bijlage 5).

Betekenis voor het project

Het projectgebied is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie veroorzaakt. Er is reeds een vergunning aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit vanwege kleine marterachtigen (OMG-068810).

4.8 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersbewegingen van en naar het projectgebied. Bij een ontwikkeling moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Om te onderzoeken of het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoende is kan dit worden berekend met behulp van het CROW. Bij het opstellen van de parkeerregels is er uitgegaan de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' en het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder'. In het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder' wordt een parkeernorm van 0,8 parkeerplekken per slaapplek aangehouden. Voor de adressendichtheid wordt 'niet stedelijk' aangehouden (316 adressen per km²) en 'rest bebouwde kom'.

Seizoenswoningen: 0,8 x 30 slaapplekken = 24

Camping: 1,2 x 30 campingplaatsen = 36

Om aan te tonen dat de wegcapaciteit voldoende is, berekenen we de toekomstige verkeersgeneratie welke opgevangen moet worden, dit wordt ook gedaan met het CROW:

Kamerverhuur, niet zelfstandig:	Min. 0,8	max 1,2
Camping	Min. 0,4	max. 0,4

Betekenis voor het project

Het totaal komt hiermee op een parkeerbehoefte van minimaal 24+36 = 60 parkeerplaatsen. Het terrein heeft reeds 32 parkeerplaatsen op het eigen perceel. In de toekomst zullen 28 extra parkeerplaatsen ten noorden van de bedrijfsloods worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De totale verkeersgeneratie komt uit op circa 42 extra verkeersbewegingen per etmaal bij een volle bezetting. De verkeerstoename aan de van Foreestweg 13a is dusdanig gering dat deze kan worden opgevangen in het reguliere verkeersbeeld.

4.9 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. In artikel 41 van de Wgh zijn categorieën aangewezen waarvoor een geluidszonering toegepast moet worden.

De Wgh biedt geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen bescherming tegen het geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. In de Wgh zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen beschermd tegen geluidhinder.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde zones van de verschillende geluidsbronnen liggen, bepaalt het bevoegd gezag (maatwerk)grenswaarden. Er geldt een voorkeurswaarde en een bovengrens. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden is voor elk type geluidsbron verschillend en is onder andere afhankelijk van de geluidsgevoelige bestemming. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" doorlopen worden. Gebouwen met een 'dove' gevel hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

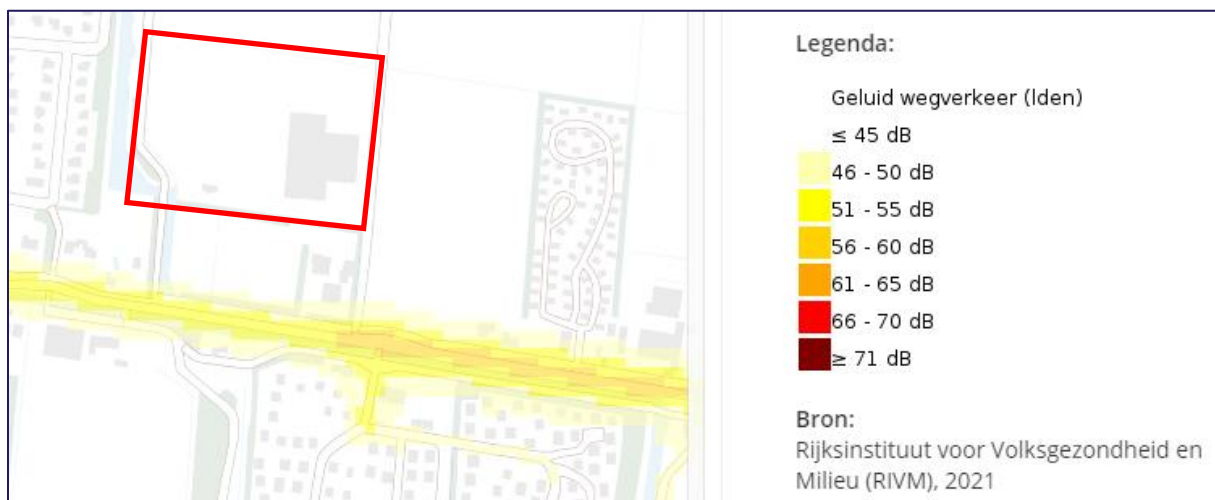
De geluidszone langs een weg (≥ 50 km/u), waarbinnen de Wgh van toepassing is, is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken van de weg en ligt tussen de 200-600 meter. De zonebreedte van een spoorweg varieert van 100 tot maximaal 1300 meter. De grootte van de zone rondom een industrieterrein is afhankelijk van de benodigde of gewenste geluidsruimte van het gezoneerde industrieterrein. In het bestemmingsplan is de zone vastgelegd.

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase draagt de aannemer zorg voor het binnen de perken blijven van geluidsoverlast tijdens bouw.

Gebruiksfase

Voor onderhavig project is enkel het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Het projectgebied is gelegen aan de Van Foreestweg, dit is een 50 km/u weg (Figuur 18).



Figuur 23 | Uitsnede geluidsk kaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Betekenis voor het project

Het perceel is gelegen aan de van Foreestweg, een 50 km/uur weg. Op basis van de geluidsk kaart (Figuur 23) wordt hier geen geluidsbelasting boven de grenswaarde van 48 dB verwacht. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het project.

Het bestaande bloembollendroog- en preparerbedrijf kan geluidshinder veroorzaken. Hoewel de toekomstige recreatieve functies niet als geluidgevoelige functie wordt beschouwd is er wel getoetst aan de VNG richtafstanden. Voor het bloembollendroog- en preparerbedrijf geldt een richtafstand van 30 meter (Tabel 3). De projectlocatie bevindt zich binnen lintbebouwing in het buitengebied, dat wordt gekenmerkt door overwegend agrarische bedrijvigheid, aangevuld met recreatieve en woonfuncties. Daarmee ligt de locatie binnen een gemengd gebied, waardoor de richtafstand gereduceerd kan worden tot 10 meter. De ontwikkeling voldoet aan deze richtafstand.

4.10 Luchtkwaliteit

Om schade aan de volksgezondheid te beperken, moet de kwaliteit van de lucht voldoen aan de Europese normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰ en PM^{2.5}) worden overschreden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) bijdraagt. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is 'in betekenende mate' als de toename voor een of beide stoffen hoger is.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De NIBM-tool is ingevuld voor een gemiddelde verkeersgeneratie van een worstcase schatting van 42 extra voertuigbewegingen voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase (Tabel 2). Voor het jaar van realisatie is 2025 genomen en voor het aandeel van vrachtverkeer is een klein percentage meegenomen, gezien tijdens de realisatie aan- en afrijdend verkeer nodig is voor o.a. materieel.

Tabel 2 | Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een project op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Betekenis voor het project

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Systematiek Handreiking Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor (hinder)gevoelige functies, zoals woningen. Bedrijven en functies kunnen geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid) veroorzaken. Om mogelijke hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking, ook wel de VNG-publicatie genoemd, is voor bedrijven en inrichtingen aangegeven welke richtafstand aangehouden dient te worden.

In de Handreiking worden bedrijven ingedeeld op basis van de te verwachten milieuhinder (geur, geluid, stof en externe veiligheid). Per milieuonderdeel leidt dat tot een afstand die minimaal moet worden aangehouden tot gevoelige functies. Dit leidt tot een indeling in verschillende milieucategorieën, toenemend geschaald naar hinder.

Tabel 3 | Uitsnede richtafstanden (Bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' Richtafstandenlijst)

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
552	553, 552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	

Betekenis voor het project

Het projectvoornemen betreft de realisatie van 6 seizoenswoningen en een boothuis met waterbassin. In de VNG-publicatie zijn geen richtafstanden opgenomen voor campingplaatsen en seizoenswoningen. Om die reden is de omschrijving die er het dichtst bij in de buurt komt aangehouden, namelijk 'kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (Tabel 3). Voor kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) is milieucategorie 3.1 van toepassing, met een richtafstand van 30 meter voor geur en gevaar en 50 meter voor geluid. De campingplaatsen beschikken niet over een keuken, alleen over centrale sanitaire voorzieningen.

Het bestaande bloembollen bedrijf kan hinder veroorzaken op de te realiseren functies. Hoewel de functies geen geluids-/geurgevoelige functies betreffen dient de invloed van het bedrijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel te worden beschouwd. Met dit doel wordt getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor 'bloembollendroog- en prepareerbedrijven'. Voor het aspect geur en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Hoewel bijna aan deze richtafstand wordt voldaan, is dit niet noodzakelijk omdat de projectlocatie is gelegen in gemengd gebied conform de VNG-publicatie. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch gebruik en andere bedrijvigheid wordt aangemerkt als gemengd gebied. De projectlocatie kent een combinatie van agrarisch gebruik, woonbestemming en een recreatieve functie. Binnen gemengd gebied geldt een verkorte richtafstand van 10 meter voor zowel geur als geluid. Aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan.

De dichtstbijzijnde gevoelige functie betreft de woning aan de van Foreestweg 13, ten zuiden van het projectgebied. De afstand tussen de ontwikkeling en de woning bedraagt ca. 95 meter. Dit is ver boven de richtafstanden voor geur en gevaar (30 m) en geluid (50 m). Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.12 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Op omliggende agrarische percelen kan gebruik gemaakt worden van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Voor het waarborgen van een effectief en veilig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gelden tal van (wettelijke) regels, deze zijn voornamelijk gericht op het beschermen van (oppervlakte)water, consumenten, agrariërs en hun werknemers. Beleidsmatig is er ook steeds meer aandacht voor omwonenden en (niet-beroepsmatige) passanten. Deze groepen worden echter (nog) niet expliciet beschermd via de wetgeving.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. De 50 meter afstand is een afstand die in jurisprudentie niet onredelijk geacht wordt.¹ Dit neemt niet weg dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Betekenis voor het project

In het projectgebied is reeds een camping gevestigd op circa 32 meter afstand van de agrarische gronden aan de noordzijde. De afstand tussen de seizoenswoningen en de agrarische gronden is minimaal 50 meter. De agrarische gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer, er wordt een 7 meter brede akkerrand gehanteerd welke niet bespoten wordt. Hiermee komen de gewassen waar de gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt op een afstand van 39 meter van de campingplaatsen en 50 meter vanaf de seizoenswoningen (Figuur 24). Op de agrarische grond wordt een strook van 13-18 meter gehanteerd vanaf de watergang welke niet bespoten wordt. Op deze manier wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. Deze spuitzonering is privaatrechtelijk afgesproken en zal in de toekomst opgenomen worden in het omgevingsplan.



Figuur 24 | Uitsnede schetsontwerp met maatvoering tot omliggende agrarische percelen

Op de agrarische gronden aan de noordzijde worden voornamelijk tulpen, narcissen, hyacinten, lelies en krokussen verbouwd, dit valt onder akkerbouw. In de aankomende 10 jaar zal de bedrijfsvoering hoogstwaarschijnlijk niet afwijken van akkerbouw. Bedrijfseconomisch gezien is het niet mogelijk om af te wijken aangezien de bedrijfsvoering is ingezet op akkerbouw.

De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest. Aangezien de agrarische gronden ten noorden liggen van het projectgebied waaien de chemicaliën ook niet richting het projectgebied (Figuur 25). De hoogte waarbij dit wordt gedaan is ook een stuk lager doordat de gewassen dichter bij de grond groeien. Door deze wijze van spuiten en de windrichting, is de kans op drift van gewasbeschermingsmiddelen naar het projectgebied klein.

¹ Onder andere de uitspraak van 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698

Voorkomen van windrichting per maand

	Noord	Noordoost	Oost	Zuidoost	Zuid	Zuidwest	West	Noordwest
Januari	3	10	9	10	19	31	11	7
Februari	5	10	8	10	17	27	14	8
Maart	8	12	10	9	11	23	17	9
April	13	14	10	9	13	18	12	12
Mei	15	15	10	7	7	19	13	14
Juni	13	11	5	7	8	25	17	15
Juli	9	9	6	5	8	29	19	13
Augustus	9	7	7	9	11	29	17	11
September	7	11	8	11	15	25	13	10
Oktober	4	10	10	13	22	25	10	6
November	4	6	8	14	26	26	10	6
December	4	10	9	9	21	31	12	5

windrichting per maand in %

Figuur 25 | Windrichting per maand in Nederland (Bron: Weerplaza)

De afstand van 50 meter als richtafstand komt voort uit een uitspraak van de Raad van State² gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland. Dit beleid had betrekking tot de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen. Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde "Lozingenbesluit open teelt en veehouderij" en de bijbehorende "Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij", een verplichting om een drift reductie techniek toe te passen van minimaal 50%. Sinds 1 januari 2018 is het verplicht vanuit het huidige Activiteitenbesluit om een drift reductie van tenminste 75% te bereiken voor het gehele perceel. Voor alle open teelten zijn de eisen aan drift reducerende maatregelen verscherpt en op het gehele perceel van toepassing verklaard in plaats van binnen een afstand van 14 meter vanaf de insteek van een oppervlaktewaterlichaam zoals dat voorheen gold. Ook dient er vanuit het Activiteitenbesluit een afstand gehanteerd te worden tot oppervlaktewaterlichamen zodat de gewasbeschermingsmiddelen niet in het oppervlaktewater terecht komen. Vergeleken met de norm die gold ten tijde van de uitspraak van de Raad van State uit 2004 over het beleid van de provincie Gelderland, is de norm met de helft strenger geworden. Naast de verplichting vanuit het huidige Activiteitenbesluit van een drift reductie van 75%, is er ook een verschil in de spuitrichting. Het beleid van de provincie Gelderland had betrekking op boomgaarden en boomteelt, waarbij voornamelijk opwaarts of zijwaarts wordt gespoten. Bij akkerland wordt er uitsluitend neerwaarts gespoten voor een optimaal effect. Ten opzichte van de verplichte drift reductie van 75% wordt de drift nog meer gereduceerd tot 99% bij neerwaarts spuiten.

De afstand tot de camping bedraagt 39 meter, dit betreft een bestaande situatie, er is afgesproken om binnen 50 meter van de campingplaatsen geen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Aan de richtafstand van minimaal 50 meter wordt voldaan voor de nieuw te realiseren seizoenswoningen. Derhalve leidt het projectvoornemen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.13 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er wordt hierbij getoetst aan de risicokaart, die gevaarlijke inrichtingen, transportroutes en leidingen weergeeft.

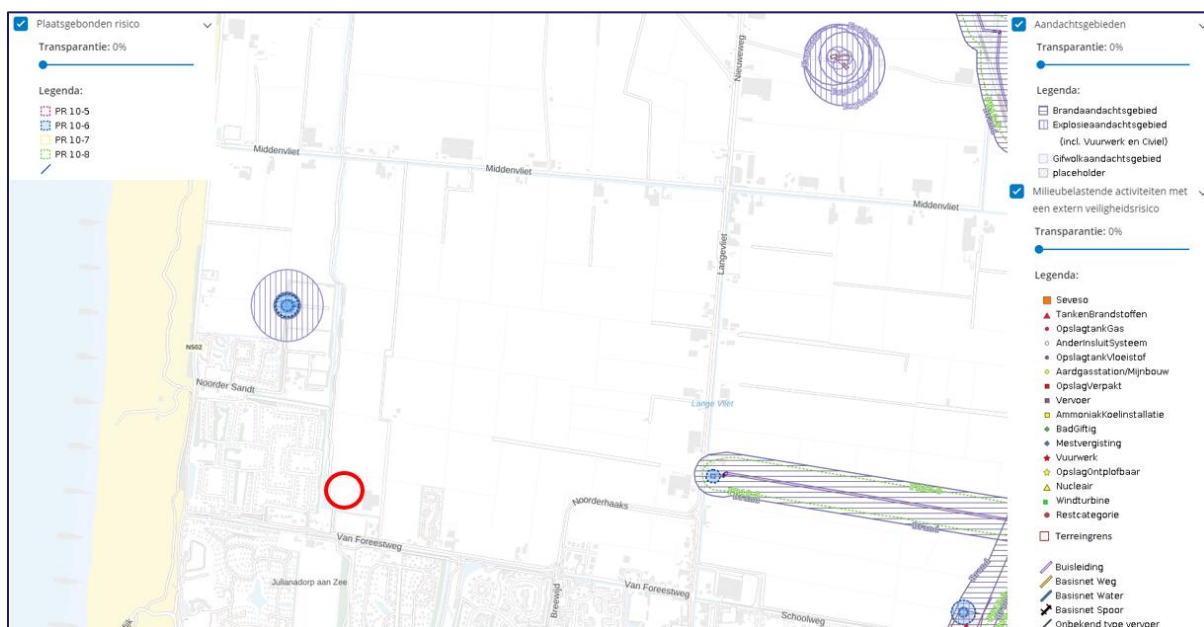
Regels met betrekking tot externe veiligheid geformuleerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone geldt een

² ABRS 23 juni 2004 ECLI:NL: RVS:2004: AP3436

grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar op basis van een verantwoording van het risico. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het kader van het ruimtelijk besluit.

Voor veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico middels een afstand vastgelegd. Voor inrichtingen geldt een invloed gebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (Revi). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor transportroutes geldt dat nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen 200 meter van de transportroute het groepsrisico moet worden beschouwd volgens uit het Bevt. In de regeling basisnet staan de transportroutes en de transporthoeveelheden waarmee rekening gehouden dient te worden. Bij gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening benodigd zijn om het groepsrisico te verantwoorden.

Naar aanleiding van de vuurwerkramp in Enschede op 13 mei 2000 is er een instrument ontwikkeld dat burgers én professionals inzicht geeft in risicosituaties in de leefomgeving: de risicokaart. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen.



Figuur 26 | Uitsnede risicokaart met projectlocatie binnen rode cirkel (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Betekenis voor het project

Op ca. 760 meter ten noordwesten van het projectgebied is een propaan-/propeentank gelegen op Camping 't Noorder Sandt. Deze propaan-/propeentank heeft een brandaandachtsgebied. Op 1,5 km ten oosten van het projectgebied staat een aardgasstation van GasUnie. Ook deze heeft een brandaandachtsgebied. Het projectgebied ligt ruim buiten deze brandaandachtsgebieden. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Kabels en leidingen

Bij de aanleg van de nieuwe gebouwen vindt er grondzetting door graven plaats. Om inzicht te krijgen in de kabels en leidingen welke door de grond lopen is er een oriënterende KLIC-melding (KLIC= Kabels en Leidingen Informatie Centrum) gedaan bij het Kadaster (Figuur 27).



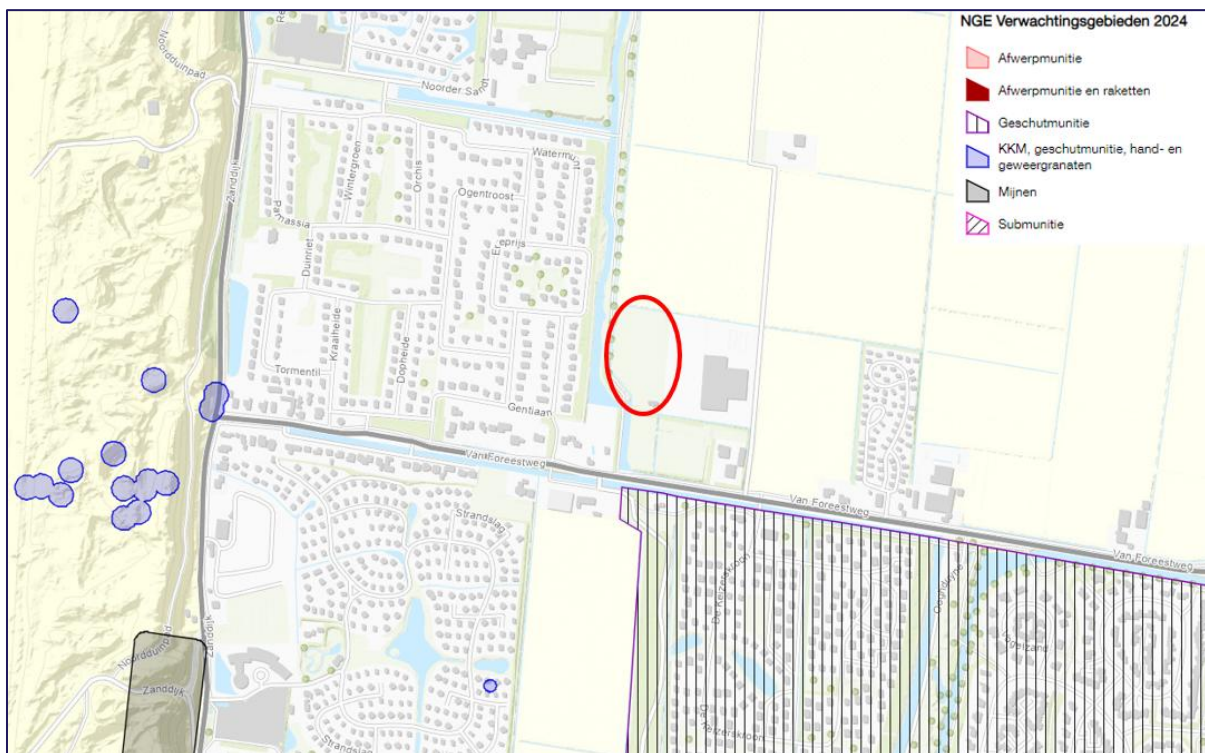
Figuur 27 | Uitsnede KLIC-melding

Betekenis voor het project

De kabels en leidingen lopen voornamelijk rondom het perceel. Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.15 Ontplofbare oorlogsresten

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land ontplofbare oorlogsresten (OO) achtergebleven. Om diverse redenen (bijvoorbeeld veiligheid en gebiedsontwikkeling) kan de noodzaak ontstaan om deze OO op te sporen en te ruimen. De gemeente Den Helder heeft een NGE-Risicokaart opgesteld (Figuur 28).



Figuur 28 | Uitsnede NGE-verwachtingsgebieden met projectlocatie binnen rode cirkel (Bron: NGE Verwachtingsgebieden 2024)

Betekenis voor het project

Het projectgebied is geen verdacht gebied als het gaat om afwerpmunitie, raketten, geschutmunitie, KKM, hand- en geweergranaten, mijnen en submunitie. De algemene zorgplicht ten aanzien van veiligheid en gezondheid dient ten alle tijden in acht genomen te worden bij grondverzet. Het aspect ontplofbare oorlogsresten staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

5.1 Inleiding

Het is wettelijk geregeld dat het een verplichting is om in een ruimtelijke procedure inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectvoornemen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de vergunningsaanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 onder a en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing.

Zienswijzen

De omgevingsvergunning planologisch afwijken wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college publiceert de ontvangst van de aanvraag. De omgevingsvergunning ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage. De vergunning wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de gebruikelijke lokale media. Gedurende de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente. Eventueel ingediende zienswijze worden passend beantwoord en betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Vervolg

Wanneer de eventueel binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de ruimtelijke procedure te beëindigen, wordt de omgevingsvergunning verleend. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn van 6 weken is het mogelijk een beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorziening is aangevraagd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt zelf de kosten voor het project en heeft hiervoor een sluitende begroting opgesteld. Waardevermindering van omliggende panden of gronden wordt als gevolg van onderhavige ontwikkeling niet verwacht. Eventuele planschadetekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.4 Algemene conclusie

Uit alle onderzochte omgevingsaspecten en het beleidskader blijkt dat het beoogde projectvoornemen geen hinder veroorzaakt en in lijn is met de geldende beleidskaders. Het projectvoornemen is uitvoerbaar, door middel van de uitgebreide procedure kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen

Lijst van Separate bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	AERIUS – berekening
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Aanvullend onderzoek en ecologisch werkprotocol flora en fauna
Bijlage 6	Landschappelijke inpassing
Bijlage 7	Tekeningen seizoenswoningen



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224 - 299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl