

TOELICHTING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DOGGERSVAART 2,2A,4

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	3
1.4 Huidig planologisch regime en strijdigheid	4
Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.2 Gewenste situatie	9
2.3 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1 Geluid	28
4.2 Bodemkwaliteit	29
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Milieuzonering	33
4.6 Geur	35
4.7 Ecologie	36
4.8 Archeologie & cultuurhistorie	39
4.9 Besluit milieueffectrapportage	40
4.10 Spuitzones	41
Hoofdstuk 5 Wateraspecten	43
5.1 Vigerend beleid	43
5.2 Waterparagraaf	44
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	46
6.1 Inleiding	46
6.2 Opzet van de regels	46
6.3 Verantwoording van de regels	48
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	51
8.1 Vooroverleg	51
8.2 Inspraak	51
8.3 Zienswijzen	51

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de Doggersvaart 2, 2A en 4 te Den Helder. De percelen horen bij het voormalige bollenteeltbedrijf 'De Toekomst'. De locatie ligt in het buitengebied, direct grenzend aan Den Helder. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied. Een groot deel van de schuren op het erf is niet meer in gebruik en daarmee verouderd. Daarnaast zijn de schuren zeer fors en staan in groot contrast met het natuurgebied Mariëndal ten westen van de erven. Aangezien alle bedrijvigheid is beëindigd binnen het plangebied, is initiatiefnemer voornemens de locatie te herontwikkelen met woningen. Concreet worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, conform gebiedskenmerken.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Doggersvaart 2, 2a en 4 te Den Helder. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en verdere omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en ruimere omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Doggersvaart 2, 2a en 4" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0400.327BPDOGGERSVRT2-ONT1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime en strijdigheid

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op het geldende planologische regime en wordt tevens de strijdigheid met betrekking tot het planvoornemen beschreven.

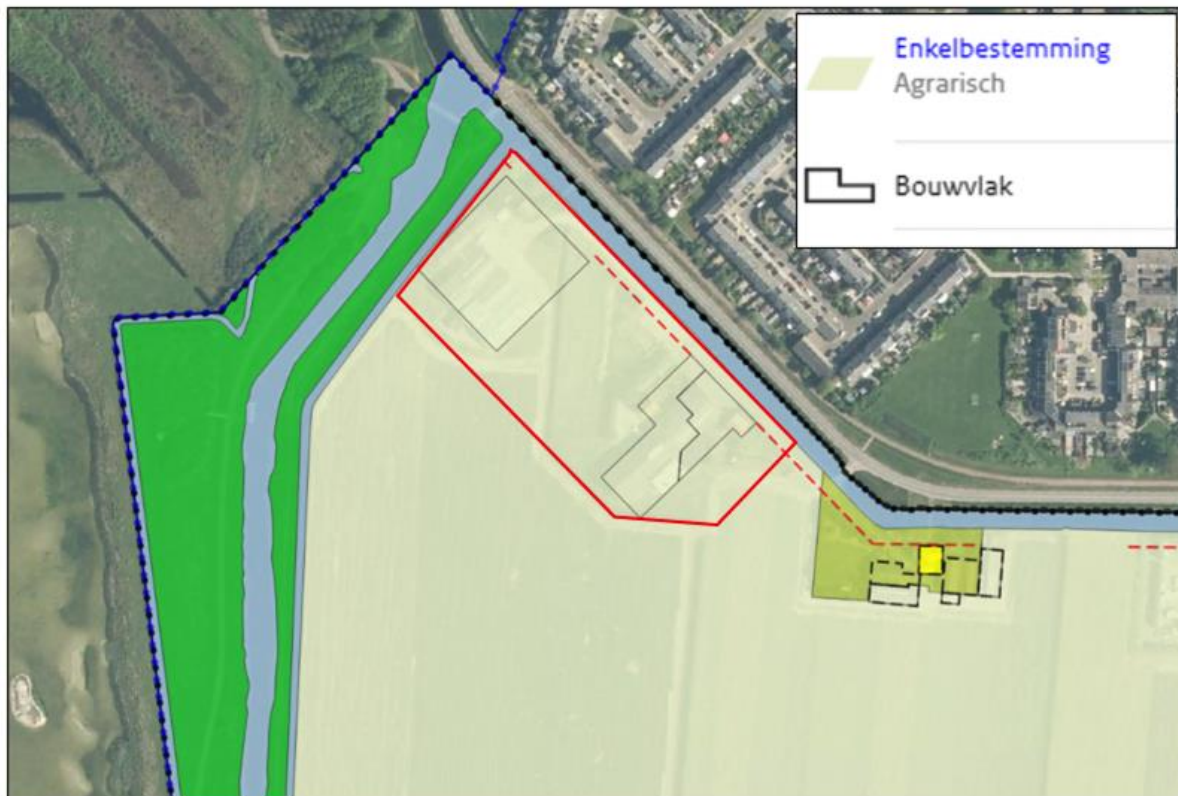
Het plangebied ligt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied 2011", "Kamerverhuur, woningsplitsen en Bed&Breakfast 2021", "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021" en

"Paraplubestemmingsplan supermarkten". Ten aanzien van de planologische situatie is bij voorliggend initiatief het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011" met name van belang. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Den Helder op 1 juli 2013 vastgesteld. Hierna wordt de planologische situatie beschreven en wordt op de strijdigheid ingegaan.

1.4.1 Planologische situatie

1.4.1.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse van schuren en bedrijfswoningen is op elk erf een bouwvlak opgenomen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de huidige planologische situatie weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2011" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, waarbij ter plaatse van het bouwvlak gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Er liggen in totaal drie bouwvlakken, waarmee de drie bedrijfswoningen toegestaan zijn.

1.4.1.2 Strijdigheid

Reguliere bewoning is niet mogelijk binnen de agrarische bestemming, omdat enkel agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woningen ontbreken. Daarnaast is het ook niet mogelijk om de bestaande bedrijfswoning voor reguliere bewoning aan te wenden.

Het is wenselijk om voor zowel de voormalige bedrijfswoning, de te herbouwen woningen als de nieuw te bouwen woningen een reguliere woonbestemming op te nemen.

1.4.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in [hoofdstuk 2](#) per locatie ingegaan op de huidige en gewenste situatie.

In [hoofdstuk](#) wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue. [Hoofdstuk 5](#) gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken [6](#) en [7](#) wordt respectievelijk ingegaan op de juridische

aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. [Hoofdstuk 8](#) gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied ligt in de polder Koegras, een productiepolder met voornamelijk bollenteelt. De polder heeft een orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en weinig opgaande beplanting. Alleen de erven langs de weg zijn soms beplant. In de afgelopen decennia is een groot deel van de opstallen enorm in volume toegenomen. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving van het plangebied zijn de gelijknamige ontsluitingsweg en watergang de Doggersvaart. Daarnaast is aan de overzijde van de Doggersvaart de kern Den Helder gelegen. In afbeelding 2.1 is het plangebied op topografische kaarten van 1850 tot 2017 weergegeven. Op de kaart van omstreeks 1850 is te zien hoe de Verloren dijk loopt van 't Hoogduin ten noordwesten naar de Garst in het zuidoosten. Rond 1900 is de Verloren dijk ter hoogte van het erf 'De Toekomst' van de kaart verdwenen. Vanaf 1910 staat 'De Toekomst' voor het eerst op de kaart, als karakteristieke stolpboerderij. De stolpboerderij 'de Toekomst' is door een brand verwoest en is niet meer als een stopboerderij herbouwd. In 1931 zijn de laatste delen van de Verloren dijk weggegraven. Begin jaren '80 is Den Helder gegroeid tot aan de noordzijde van de Doggersvaart. De bollengrond ten westen van het plangebied is aan het eind van de vorige eeuw omgevormd tot natuurgebied Mariëndal met lage duintjes, duingraslanden en waterpartijen.



Afbeelding 2.1: Plangebied op topografische kaarten van 1850 tot 2017 (B4O, bewerkt door BJZ.nu)

2.1.2 Plangebied

Het plangebied zelf betreft voormalig bollenteeltbedrijf 'De Toekomst' aan de Doggersvaart. De Doggersvaart ligt ten noordoosten van het plangebied. De Doggersvaart betreft een watergang en een gebiedsontsluitingsweg. De gebiedsontsluitingsweg is gelegen ten noorden van de watergang. Aan de zuidzijde van de Doggersvaart zijn voornamelijk agrarische percelen met vrijstaande woonhuizen te vinden. Hiertussen zitten nog enkele stolpboerderijen. Aan de overzijde van de Doggersvaart is de stad Den Helder gelegen. Aan de overzijde van de Doggersvaart ter hoogte van het plangebied zijn voornamelijk rijwoningen gelegen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het natuurgebied Mariëndal. Ten zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden. Het aangrenzende agrarische land is in eigendom van de initiatiefnemer en wordt verhuurd voor agrarische doeleinden.

Binnen het plangebied bevinden zich twee erven. Op de twee erven liggen in totaal drie bouwvlakken, waarmee de drie bedrijfswoningen toegestaan zijn. De erven zijn compact gebouwd, maar de schaal van de bebouwing is fors. De bestaande bouwmassa's ontnemen ter hoogte van de erven het zicht op het landschap. Enkel tussen de erven door is zicht op het achterliggende open landschap. Dit doorzicht wordt deels verstoord doordat erf nummer 4 driehoekig is en de voorste punt benut wordt voor opslag van materiaal en materieel. Daarbij wordt het doorzicht niet begeleid, doordat er geen beplanting staat langs de zijkanten van de schuren.

Het erf op Doggersvaart nummer 2 bestaat uit één naoorlogse woning en een verzameling van grote schuren en loodsen. De bebouwing bestaat uit een langgerekte bakstenen schuur (verzameling van schuren) langs het water uit de jaren '80 en een drietal grote aan elkaar geschakelde loodsen die vanaf de jaren '90 zijn gebouwd bestaande uit baksteen en voorzien zijn van een opvallend lichtblauw geverfd plaatmateriaal. Dit erf is gelegen langs de wandel- en kanoroute van het Mariëndal. Op het erf op nummers 2a en 4 staan twee na-oorlogse woonhuizen en een groot langgerekt bouwvolume. Deze grote schuur bestaat uit meerdere aan elkaar geschakelde loodsen. Daarnaast staan er verspreid over het terrein meerdere kleine schuurtjes. In het verleden stond op nummer 4 een stolpboerderij maar deze is afgebrand. De erven zijn onsloten door een brug over de Doggersvaart ten oosten van de Doggersvaart 4. De doggersvaart 2 is daarnaast bereikbaar via een wandelbrug over de Doggersvaart.

In de huidige situatie zijn de schuren nog zeer kleinschallig in gebruik voor de bloembollenteelt. De schuren zijn voor het grootste gedeelte in gebruik als opslag (voornamelijk als caravanstalling). Met de gewenste ontwikkeling wordt deze bedrijvigheid binnen het plangebied beëindigd.

De schuren en de woningen hebben geen cultuurhistorische waarde. Erfbeplanting is op beide erven nauwelijks aanwezig. De bebouwing staat 'koud' in het landschap waardoor de grote schuren in het oog springen. Zowel vanaf de Doggersvaart, de woonwijk aan de overzijde van de Doggersvaart, als vanaf de wandel-, fietsroute langs het natuurgebied Mariëndal gezien, zijn de schuren daarom als storend te ervaren.

In de volgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (B4O, bewerkt door BJZ.nu)



Afbeelding 2.3: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: B4O)



Afbeelding 2.4: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: B4O)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Initiatief

Aangezien in het plangebied de bedrijfsvoering wordt beëindigd, is initiatiefnemer voornemens de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De bestaande bedrijfsbestemming met agrarisch bedrijf is in de huidige tijd moeilijk verkoopbaar, hierdoor ligt verloedering op de loer wat een negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit. De herontwikkeling naar woningbouw zorgt voor een duurzaam en toekomstbestendige vervolgfunctie voor het plangebied.

Zoals aangegeven betreft de gewenste situatie de sloop van de bedrijfsschuren en de bedrijfswoning op Doggersvaart 4. Daarnaast worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. De bedrijfswoningen op Doggersvaart 2 en 2a worden herbestemd tot reguliere woningen. De bedrijfswoningen op de Doggersvaart 4 wordt gesloopt en vervangen voor een stopboerderij zoals die vroeger op dezelfde plek te vinden was.

In afbeelding 2.5 en 2.6 is een impressie weergegeven van de gewenste situatie.



Afbeelding 2.5: Impressie gewenste situatie (Bron: B4O)



Afbeelding 2.6: Impressie gewenste situatie (Bron: B4O)

2.2.2 Indeling plangebied

In hoofdlijnen kent het plan een aantal heldere uitgangspunten waarmee er een herkenbare samenhang binnen het plangebied komt. Hiervoor is er goed gekeken naar onderliggende structuren en kwaliteiten van het bestaande landschap.

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van twee boerenerven ontstaat. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerv. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren) achterop het perceel. De woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een hooibergwoning of een schuurwoning met zadeldak. De woningen vormen samen een erfensemble. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf. De nieuwe en bestaande woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. Hierdoor blijft de bestaande structuur aan de Doggersvaart bestaande uit agrarische erven met vrijstaande woningen intact. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het noordelijke woonerf bestaat uit een stolpwoning, de bestaande woning (Doggersvaart 2) met bijgebouwen en twee nieuwe woongebouwen in de vorm van een agrarisch bijgebouwen (1x schuurtype en 1x kapbergtype), georiënteerd op een centraal binnenerf. Het zuidelijke woonerf bestaat uit een stolpwoning (op de plek waar er vroeger reeds een heeft gestaan), de bestaande bedrijfswoning (Doggersvaart 2a) en een nieuw woongebouw in de vorm van een agrarisch bijgebouw (1x hooibergtype) georiënteerd op een centraal binnenerf. Als uitgangspunt voor de nieuwe woningen geldt dat de materialen en kleuren afgestemd moeten zijn op de omgeving/omringende bebouwing. Wat betreft kleuren moeten hier landelijke of traditionele kleuren worden gebruikt.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Voor beide erven geldt dat de ontsluiting en parkeren voor bestemmingsverkeer (voor bewoners en bezoekers) plaatsvindt op het erf. Centraal op elk erf staat een fraaie grote solitaire boom, met zicht eronder door. Hagen op erfafscheidingen zorgen voor privacy aan de achterkant van de woning. Langs de randen komen nieuwe inheemse houtsingels. Aan de zuidkant van de nieuwe stolp komt een kleine boomgaard. Dit alles draag bij aan de landschappelijke inpassing.

Om de toekomstige bouwplannen binnen het plangebied op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is er in het kader van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt van toepassing op de gronden binnen het voorliggende bestemmingsplan. De volledige beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze toelichting. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad van de gemeente Den Helder vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

In afbeeldingen 2.7 en 2.8 is een uitsnede van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 2.7: Plattegrond gewenste situatie (Bron: B4O)

De bestaande en nieuwe woonvolumes staan strategisch georiënteerd aan één centraal erf wat openbaar toegankelijk is. In de afbeelding hieronder is deze zone met een oranje arcering aangegeven. Deze zone dient conform een inrichtings- en beheerplan gerealiseerd en onderhouden te worden.

Daar omheen liggen de privé percelen waarvoor uitgangspunten voor de beeldkwaliteit ten aanzien van architectuur en landschap vastliggen in het beeldkwaliteitsplan.

Het land tussen en ten zuiden van de woonerven wordt ingericht als open (schapen) weide. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd. Hiervoor wordt de bestaande waterloop in het plangebied deels gedempt. Aan de zuidzijde wordt, aansluitend aan de bestaande watergang, een nieuwe waterloop gegraven.



Afbeelding 2.8: Plattegrond gewenste situatie (Bron: B4O)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

2.3.2 Verkeersgeneratie

2.3.2.1 Algemeen

Voor de verkeersgeneratie wordt er gebruik gemaakt van de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk, gemeente Den Helder;
- Stedelijk gebied: Buitengebied.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd

2.3.2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied sprake van 3 bedrijfswoningen en een agrarisch bedrijf. Voor het bepalen van het BVO is het oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van zowel Doggersvaart 2 als Doggersvaart 4 bij elkaar opgeteld. Het totale BVO bedraagt dan ook 4.350 m². De verkeersgeneratie is in de huidige situatie als volgt:

Verkeersgeneratie gewenste situatie			
Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (gemiddelde)	Totale verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	4.350 m ² BVO	10 (per 100 m ² BVO)	435
Koop, huis, vrijstaand	3 woningen	8,2 (per wooneenheid)	24,6
Totaal (afgerond)			460

De verkeersgeneratie in de huidige situatie is 460 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

2.3.2.3 Gewenste situatie

Concreet worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen.

Verkeersgeneratie gewenste situatie			
Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (gemiddelde)	Totale Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	7 woningen	8,2 (per wooneenheid)	57,4
Totaal (afgerond)	58		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een afname van de verkeersgeneratie met 402 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In de gewenste situatie betreft het aantal verkeersbewegingen 58 per weekdagemaal.

In de gewenste situatie worden de erven via een nieuwe brug en de bestaande brug gezamenlijk ontsloten. Gezien de inrichting van omliggende wegen wordt gesteld dat deze verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.3 Parkeren

2.3.3.1 Algemeen

De gemeente Den Helder heeft op 27 september 2022 de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2022' vastgesteld. Voor de parkeerbehoefte wordt er gebruik gemaakt van de 'Nota Parkeernormen Den Helder'. De door het CROW gehanteerde zone "Buitengebied" is buiten beschouwing gelaten omdat in de gemeente relatief weinig buitengebied is dat een specifiek eigen karakter qua parkeren heeft. Het plangebied is volgens de 'Nota Parkeernormen Den Helder' te beschouwen als 'rest bebouwde kom'.

2.3.3.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied sprake van 3 bedrijfswoningen en een agrarisch bedrijf. Voor het bepalen van het BVO is het oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van zowel Doggersvaart 2 als Doggersvaart 4 bij elkaar opgeteld. Het totale BVO bedraagt dan ook 4.350 m². De parkeerbehoefte is in de huidige situatie als volgt:

Gewenste situatie Soort woning	Aantal	Parkeernorm uitgegaan van het gemiddelde	Totaal
Woning groot >450 m ³	3 woningen	2 per woning	6
arbeidsint./bezoekersext. bedrijven (industrie, garagebedr., laboratorium, werkplaats, transportbedr.)	4.350 m ² BVO	2 per 100 m ² BVO	87
Totaal (afgerond)		93	

In de huidige situatie is een parkeerbehoefte van afgerond 93 parkeerplaatsen.

2.3.3.3 Gewenste situatie

Concreet worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen.

In de gewenste ontwikkeling ontstaat de volgende parkeerbehoefte:

Gewenste situatie Soort woning	Aantal	Parkeernorm uitgegaan van het gemiddelde	Totaal
Woning groot >450 m ³	7	2 per woning	14
Totaal (afgerond)		14	

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 14 parkeerplaatsen. Ten opzichte met de huidige situatie neemt de parkeerbehoefte af met 79 parkeerplaatsen. Het plangebied voorziet, mede vanwege het oppervlakte van het perceel, ruimschoots in mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De parkeerplaatsen (2 per woning) worden gerealiseerd per woning zoals te zien is in afbeelding 2.7 (paragraaf [2.2.2](#)) en in het ruimtelijk kwaliteitsplan ([Bijlage 1](#)).

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze zijn genoemd in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien per saldo sprake is van een toevoeging van vier woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een aantal plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan de provincie voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

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

Deze vijf bewegingen zijn gebaseerd op de hoofdamiitie: balans tussen economische groei en leefbaarheid. In dit geval zijn met name de bewegingen: dynamisch schiereiland' en 'sterke kernen, sterke regio's' van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

Dynamische schiereiland

Hierbij gaat het om het benutten van de unieke ligging. Waar mogelijk moeten de ecologische waarden worden vergroot. Ook moeten economische kansen van de unieke ligging voor energietransactie en recreatie en toerisme met een goede balans tussen rust en reuring benut worden. De beweging Dynamisch schiereiland richt zich op het veilig houden van onze kusten en het benutten van de kansen die de unieke ligging als schiereiland biedt.

Sterke kernen, sterke regio's

De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Belangrijk hierbij is onder andere het behoud en de ontwikkeling van krachtige identiteiten en de mogelijkheid om te bouwen voegen naar de vraag van dat moment. De beweging Sterke kernen sterke regio's heeft tot doel het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. En om de verschillende kernen en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen.

Locatiespecifiek

Het plangebied ligt in het deelgebied Poort Den Helder. In het gebied rondom Den Helder komen de bewegingen. Dynamisch schiereiland, Sterke kernen, sterke regio's en Nieuwe energie bij elkaar. De mogelijke aanlanding van energie-infrastructuur van de op zee opgewekte windenergie in de toegangspoort Den Helder biedt economische kansen en vraagt om zorgvuldige inpassing. Dit dient ook de doelen uit de beweging Sterke kernen, sterke regio's, om werkgelegenheid te versterken en het voorzieningenniveau op peil te houden. De doelen uit Dynamisch schiereiland voegen daar de benutting van de toeristische en recreatieve potentie aan toe in combinatie met opgaven rond de kustverdediging en het toevoegen van natuurwaarden. Meer landinwaarts komen daar ook het ontwikkelen van de duurzame agrifoodsector en vergroten van de biodiversiteit bij uit de beweging Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

Door het realiseren van dit plan, waarbij ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt worden, passende woningen aansluitend op een kern gerealiseerd worden en tot slot het geheel landschappelijk wordt ingepast, wordt het karakter van het landschap versterkt. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. Dit sluit aan bij de ambitie om de unieke ligging van het 'dynamisch schiereiland' te benutten. Ten aanzien van het principe 'sterke regio's, sterke kernen' geldt dat met deze ontwikkeling de krachtige identiteit wordt versterkt. Ook wordt gebouwd naar de vraag naar woningen op dit moment. De realisatie van deze woningen dragen bij aan het voorzieningsniveau van Den Helder op peil te houden. Voorliggende ontwikkeling is aan de ARO voorgelegd en akkoord bevonden.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020

3.2.2.1 Algemeen

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 14 november 2020 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening komen te vervallen. De omgevingsverordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

In de omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie NH2050 uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

3.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

In dit geval zijn artikel 4.44 (Meldingsplichten Wet bodembescherming), artikel 6.10 (Noord Holland landelijk gebied), artikel 6.33 (Agrarische bedrijven), artikel 6.36 (Permanente Bollenteelt) en artikel 6.59 (ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied) van toepassing. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan, waarbij de artikelen worden getoetst.

Artikel 4.44 Meldingsplichten Wet bodembescherming

1. Degene die de sanering feitelijk uitvoert op grond van een saneringsplan waarmee Gedeputeerde Staten op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming hebben ingestemd, meldt uiterlijk een week voor de feitelijke aanvang van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering schriftelijk bij Gedeputeerde Staten de aanvangsdatum van de grondsanering, respectievelijk de grondwatersanering.
2. Indien de grondsanering respectievelijk de grondwatersanering niet zal worden gestart op de overeenkomstig het eerste lid gemelde aanvangsdatum of de overeenkomstig dit lid aangepaste aanvangsdatum, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon dit onverwijld schriftelijk aan Gedeputeerde Staten, onder opgave van de nieuwe aanvangsdatum. Indien de nieuwe aanvangsdatum op dat moment nog niet bekend is, meldt de in het eerste lid bedoelde persoon de nieuwe aanvangsdatum minimaal een week voor deze datum schriftelijk aan Gedeputeerde Staten.
3. Indien bij de sanering ontgraving van verontreinigde grond plaatsvindt, stelt de in het eerste lid bedoelde persoon uiterlijk twee dagen voorafgaand aan het tijdstip waarop over het hele gebied van de ontgraving

de einddiepte bereikt zal worden en tot aanvulling van de ontgraving zal worden overgegaan
Gedeputeerde Staten van dat tijdstip op de hoogte. Bij ontgraving en aanvulling in gedeeltes, geldt
voornoemde verplichting tot melding per gedeelte.

Toetsing aan artikel 4.44

*In voorliggend geval is een bodemonderzoek gebleken dat de bodem geschikt wordt geacht voor het
beoogde gebruik. In nadere toelichting wordt gegeven in paragraaf [4.2](#). Bodemsanering is hierdoor niet aan de
orde.*

Artikel 6.10 Noord-Holland landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
5. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
6. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst

in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

7. In aanvulling op het derde lid aanhef en onder d kan een ruimtelijk plan het voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
8. Afwijking van het in het derde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.
9. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de afspraken, bedoeld in het eerste lid en aan de toepassing van het achtste lid.

Toetsing aan artikel 6.10

1. Het gaat om een kleinschalige woningbouwontwikkeling, aangezien ontwikkelingen onder de 11 woningen als kleinschalig worden gezien. Voorliggend plan is in het kader van de regionale woningbouwafspraken afgestemd, hetgeen geaccordeerd is in het (regionale) portefeuillehoudersoverleg van 9 maart 2023. De woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de gemaakte afspraken binnen de provincie en gemeente. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de paragrafen [3.2.3](#) (Provinciale woonagenda) en [3.3.2](#) (Woonvisie gemeente Den Helder).
2. De locatie is gelegen aansluitend aan de kern Den Helder.
3. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
4. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
5. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
6. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
7. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
8. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;
9. niet van toepassing, aan lid 1 wordt immers voldaan;

Artikel 6.33 Agrarische bedrijven

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied agrarische bedrijven voorzien in agrarische bedrijven, waarbij geldt dat:
 - a. bebouwing wordt geconcentreerd in een bouwperceel, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt.
 - b. bij het toestaan van een nieuw bouwperceel wordt gemotiveerd waarom niet op bestaande bouwpercelen in de behoefte kan worden voorzien, waarbij ingegaan wordt op de mogelijkheden tot hergebruik van bouwpercelen die niet meer voor de agrarische functie worden benut en op het combineren van functies op bestaande bouwpercelen.
 - c. in afwijking op onderdeel a is een omvang van het bouwperceel van meer dan 2 hectare toegestaan, indien de uitbreiding noodzakelijk is voor het agrarisch productieproces en het geen glastuinbouwbedrijf betreft.
 - d. in afwijking op onderdeel a geldt dat de omvang van een bouwperceel voor een glastuinbouwbedrijf meer kan bedragen dan 2 hectare, indien het bedrijf grenst aan bestaand

- stedelijk gebied, niet grenst aan andere glastuinbouwbedrijven, sprake is van grondgebonden teelt en sprake is van aantoonbare duurzame synergie met aangrenzende stedelijke functies.
- e. per volwaardig agrarisch bedrijf kan ten hoogste één bedrijfswoning worden toegestaan.
 - f. in afwijking van onderdeel e geldt dat een extra bedrijfswoning kan worden toegestaan, indien dit noodzakelijk is voor het toezicht op de bedrijfsvoering.
 - g. ten behoeve van de bedrijfsvoering kan worden voorzien in de huisvesting van tijdelijke werknemers, indien:
 - de huisvesting wordt voorzien binnen het bouwperceel, en;
 - het een ondergeschikte functie ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.
 - h. indien het agrarisch bedrijf is gelegen in veenpolderlandschap, bevat het ruimtelijk plan een verbod op het scheuren van grasland, tenzij wordt aangetoond dat dit bijdraagt aan meer biodiversiteit in het grasland en daarbij bodemerosie en extra CO₂ uitstoot wordt vermeden.
2. Niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn als onderdeel van een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij geldt dat:
- a. uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan; en
 - b. de omvang past binnen de op basis van het eerste lid bepaalde omvang van het bouwperceel.
3. Agrarisch aanverwante bedrijven zijn als zelfstandig bedrijf toegestaan, indien:
- a. het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft;
 - b. het agrarisch aanverwant bedrijf zich vestigt op een bestaand agrarisch bouwperceel; of
 - c. het een verplaatsing van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft en gemotiveerd wordt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in de verplaatsing kan worden voorzien en waarom hergebruik van percelen die niet meer voor de agrarische functie worden benut niet mogelijk is; en
 - d. de omvang een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.
4. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het tweede lid genoemde niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Toetsing aan artikel 6.33

In voorliggend geval worden de bedrijfsschuren van het bollenteeltbedrijf aan de Doggersvaart 2, 2a en 4 gesloopt en wordt het plangebied herontwikkeld naar woningbouw. Dit zorgt ervoor dat verloedering van de bedrijfsschuren wordt voorkomen en hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Ondanks dat er met de gewenste ontwikkeling geen agrarische functie wordt toegevoegd wordt het plangebied wel ingericht als twee voormalige agrarische bedrijven. De bestaande woning aan de Doggersvaart 2 en de nieuwe stolpboerderij (Doggersvaart 4) hebben een uitstraling van hoofdgebouw. De overige woningen krijgen het karakter van een agrarisch bijgebouw, zoals een hooibergwoning of een schuurwoning met zadeldak. Daarnaast worden de gronden tussen de erven ingericht als schapenweide.

Artikel 6.36 Permanente Bollenteelt

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied permanente bollenteelt voorzien in het toestaan van grondbewerkingen ten behoeve van de permanente bollenteelt, zoals bezanden, omzetten en opspuiten.

Toetsing aan artikel 6.36

In voorliggend geval worden met de gewenste ontwikkeling geen grondbewerkingen toegestaan.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Toetsing aan artikel 6.59

Met dit plan worden deze kenmerken versterkt. Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap. Ook worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast. Bij deze landschappelijke inpassing is rekening gehouden met kernkwaliteiten die in de de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd:

- het plangebied is gelegen in de Polder Koegras met en grootschalige en rationele kavelindeling;
- het plangebied ligt aan de rand van de stad en aan een belangrijke watergang;
- aan de Doggersvaart zijn enkele sloptboerderijen te vinden;
- zicht op het achterliggende landschap is van groot belang om het gevoel van openheid te bewaren;
- erfbeplanting zorgt voor een groen beeld.

In paragraaf 2.2 en Bijlage 1 is uitgebreid ingegaan op de indeling van het plangebied en hoe op de bovenstaande aspecten wordt ingespeeld. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 6.59.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

3.2.3.1 Algemeen

De provincie Noord-Holland beschikt over een eigen woonagenda. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar met een omschrijving van de ambities, uitgangspunten en acties. Op basis hiervan kunnen de regio's aan de slag en eigen afwegingen maken in hun woonakkoorden. Waar nodig ondersteunt de provincie en helpt deze de gemeenten om in de grote vraag naar woningen te kunnen voorzien. Met de samenwerkingspartners wil de provincie zorgen voor voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen, zodat alle inwoners van Noord-Holland in de provincie een fijne woonplek hebben. De vijf uitgangspunten hierbij zijn de volgende:

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
2. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
3. De provincie versterkt de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
4. De provincie geeft invulling aan de ambities door aan de hand van deze Woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De speerpunten betreffen de volgende:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

2 Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Hierna wordt op de van belang zijnde uitgangspunten en speerpunten ingegaan. In dit geval is met name uitgangspunt 2 relevant.

3.2.3.2 Uitgangspunten en speerpunten

Uitgangspunt 2: Ruimte voor woningbouw, uitgaande van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren. In Noord-Holland Noord maakt de Omgevingsverordening het wel mogelijk om deze kleinschalige initiatieven ook buitenstedelijk te realiseren, aan de randen van de kern. Voorwaarde is 1) dat deze woningen zoveel als mogelijk klimaatneutraal en klimaatadaptief en circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden en 2) dat op basis van deze voorwaarden in een woonakkoord voor iedere kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied concrete maatwerk-afspraken worden gemaakt. In gebieden waar de waarden van bijvoorbeeld cultuurhistorie, openheid of ecologie hoog zijn en/of waar de betekenis voor de stad groot is, is alleen ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan de instandhouding of versterking van deze kernkwaliteiten.

Speerpunt 1: Een woning voor iedereen

De woningmarkt van Noord-Holland staat onder druk. Zoals geconstateerd in de provinciale Monitor Woningbouw en bevolkingsprognose, is de vraag vele malen groter dan het aanbod. Dit levert problemen op voor zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen. De grootste opgave voor het woonbeleid is om hier een antwoord op te vinden, rekening houdend met de integraliteit van de opgave en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Het is duidelijk dat de druk op de woningmarkt momenteel hoog is, het actuele woningtekort ligt nationaal rond de 300 duizend woningen, waarvan ongeveer 70 duizend in Noord-Holland. Het tekort in Noord-Holland liep vooral op in de periode 2014-2016, sindsdien is de nieuwbouwproductie gestegen, waardoor de groei van de woningvoorraad gelijk op liep met de huishoudensgroei. Om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt is het zeer wenselijk dat de verlening van bouwvergunningen, na een dip in 2019, zo snel mogelijk weer op gang komt.

De provincie zet zich in om de woningproductie te versnellen en wil gemeenten hierbij helpen. De provincie heeft in december 2017 het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma liep tot en met 2020, maar is verlengd tot 2025. Gemeenten kunnen met cofinanciering van de provincie extra personeel inhuren voor hun woningbouwproductie op korte termijn. Daarnaast is er subsidie beschikbaar voor financiële knelpunten bij woningbouwprojecten en kan de provincie gemeenten helpen bij inzet van de woningbouwimpuls van het Rijk.

De vraag naar betaalbare woningen in de provincie is groot en neemt nog steeds toe. Zoals uitgesproken in het coalitieakkoord, vindt de provincie het belangrijk om in deze behoefte te voorzien. De leefkwaliteit en het economisch succes van de provincie is gebaat bij kansengelijkheid in de samenleving en keuzevrijheid op de woningmarkt, voor alle inkomensgroepen. De provincie vindt het belangrijk dat alle inwoners, ook mensen met een laag of middeninkomen, een woning kunnen betalen in de gemeente waar zij sociale of economische binding mee hebben.

Speerpunt 2: Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

De provincie zet zich in om in de behoefte van voldoende betaalbare woningen te voorzien. Tegelijk wil de provincie in lijn met het coalitieakkoord de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en circulaire gebouwde omgeving. In de woonakkoorden maakt de provincie daarom afspraken om deze doelstellingen te realiseren. Aandachtspunten hierbij zijn enerzijds de betaalbaarheid van nieuwbouw, vooral in het sociale en middensegment, en anderzijds de lagere woonlasten van een goed geïsoleerde klimaatneutrale woning en de aantrekkelijkheid van een gezonde leefomgeving.

3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen.

De gewenste ontwikkeling past binnen de doelstelling om de woningbouw te stimuleren om het tekort op te lossen. De gewenste ontwikkeling betreft een kleinschalig initiatief aan de rand van een kern in Noord-Holland Noord. Hier is ruimte voor dit soort ontwikkelingen onder voorwaarde van duurzaamheid en goede landschappelijke inpassing. De woningen worden duurzaam en gasloos gebouwd, conform recente eisen. Ook landschappelijk is er sprake van een passende situatie.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Den Helder

3.3.1.1 Algemeen

De komende jaren staat Den Helder voor een aantal grote uitdagingen. Hoe wordt het grondgebied van de gemeente zo inrichten en gebruiken dat er ook in de toekomst aangenaam kan worden gewoond? Hoe zijn er voldoende kansen hebben op werk en kan worden genoten van de bijzondere natuur en het mooie landschap? En hoe wordt er tegelijkertijd gezorgd voor voldoende woningen? Voor een overgang van fossiele brandstoffen (zoals gas en benzine) naar duurzame energie? En voor een leefomgeving die klaar is voor de gevolgen van een veranderend klimaat?

De omgevingsvisie van de gemeente Den Helder, met als titel "Koers op een sterke thuishaven", geeft inzicht in de manier waarop we de leefomgeving willen behouden, gebruiken en ontwikkelen. Hiermee geeft de omgevingsvisie richting aan uitdagingen, doelen en kansen bij de toekomstige ontwikkeling van Den Helder.

3.3.1.2 Den Helder ontwikkelt zich verder als aantrekkelijke gemeente voor bewoners, ondernemers en bezoekers

Den Helder zet zich al langere tijd in om het vestigingsklimaat en de leefbaarheid van de gemeente te verbeteren. Onder andere als gevolg van economische teruggang, bevolkingskrimp, een zwakker dan gemiddelde sociale structuur, een weinig centrale ligging en veel bouw uit de Wederopbouwperiode met een matige kwaliteit kende Den Helder een (zeer) negatief imago bij veel mensen en kwam het vestigingsklimaat in de laatste decennia van de vorige eeuw steeds verder onder druk te staan. Sinds die tijd is veel geïnvesteerd in de kwaliteit van centra, voorzieningen en wijken om een aantrekkelijkere en leefbaardere stad te worden. Voor Den Helder is het van zeer groot belang om aantrekkelijk te zijn voor inwoners, bedrijven/ondernemers en bezoekers, zeker gezien het feit dat we een minder centrale ligging in Nederland hebben. We werken daarom hard aan het behouden en versterken van het (vestigings)klimaat voor deze drie doelgroepen.

Specifiek voor de doelgroep inwoners richt de gemeente Den Helder zich op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen die passen bij de behoefte van ons inwoners. De gemeente zet in op de realisatie van 1500 nieuwe woningen tot 2030, die grotendeels binnenstedelijk, en dus dichtbij bestaande voorzieningen, worden gerealiseerd. De gemeente zet in op aantrekkelijke woonomgevingen, met woningen die goed passen in de bestaande omgeving en een kwalitatief goede openbare ruimte. Een aantal ontwikkelingen wil de gemeente bovendien op unieke locaties realiseren, zoals bovenop een verbrede en klimaatrobuuste Helderse Zeewering, met uitzicht op de Waddenzee, of aan het unieke erfgoed van De Stelling Den Helder. Daarnaast zet de gemeente in op de kwaliteit van bestaande (woon)omgevingen. De gemeente stimuleert eigenaren om te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van hun woning, onder andere met kennis, subsidies en collectieve inkoopacties. In de openbare ruimte zet de gemeente er op in om buurt voor buurt groot onderhoud aan te grijpen om extra te investeren in de kwaliteit hiervan. Hierbij zoekt de gemeente naar mogelijkheden om zoveel mogelijk in te zetten op vergroening, klimaatadaptatie en het geven van ruimte aan langzaam verkeer om de openbare ruimte aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig te maken. Voor buurten waar de leefbaarheid onder druk staat heeft de gemeente extra aandacht. Ook in centrumgebieden investeren we in kwaliteitsverbetering, gezien de belangrijke rol die deze gebieden vervullen voor inwoners.

3.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie Den Helder 2025

De gemeente streeft naar de realisatie van kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de bestaande vraag. Met de kleinschalige woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt wordt aangesloten bij dit streven. Zo worden vrijstaande landelijke woningen gebouwd. Dit soort woningen zijn niet passend op een binnenstedelijke locatie. Deze woningen betreffen een bijzondere categorie die passend zijn binnen het plangebied.

3.3.2 Woonvisie Den Helder 2020-2025

3.3.2.1 Algemeen

De Woonvisie 2020-2025 "Den Helder in beweging" geeft het vervolg aan van het woonbeleid dat is ingezet in de vorige woonvisie (Woonvisie Den Helder 2016-2020 "In Den Helder kan meer!"). Voor een deel wordt voortgegaan op de ingeslagen weg, voor een deel wordt de scope en aandacht verlegd om invulling te kunnen geven aan nieuwe ambities en ontwikkelingen. Deze ambities en ontwikkelingen komen tot uiting in het omarmde scenario van krimp naar groei. Om de groei vorm te geven en te faciliteren is het programma Helden Perspectief opgezet. Dit programma richt zich op het in de markt zetten van Den Helder door de zichtbaar mooie ontwikkeling die de stad doormaakt uit te dragen. Dit doen we door het juiste onderwijs en personeel beschikbaar te hebben voor het groeiende aantal vacatures, en door nieuwe inwoners aan te trekken door te zorgen voor een aantrekkelijke woningmarkt met voldoende nieuwbouw. We leggen hierbij een focus op kwaliteit en bijzondere woonmilieus.

3.3.2.2 Kwantiteit en kwaliteit

Voor het eerst in lange tijd is het aantal inwoners van Den Helder in 2019 toegenomen. Het geeft een kentering aan in maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Die hebben niet zozeer te maken met demografische ontwikkelingen maar met de economische groei. Het gunstige economisch tij van de afgelopen jaren heeft positief uitgewerkt op de woningmarkt. Er is meer belangstelling voor het wonen in de Kop. Den Helder als centrumgemeente plukt hier met haar verscheidenheid aan woonmilieus en voorzieningen de vruchten van. Woningen staan minder lang te koop en ook op de huurmarkt is er meer druk gekomen.

Het tekort aan nieuwbouwwoningen in de provincie, met name in de regio Amsterdam, drijft de prijzen op en heeft effecten op de woningmarkt in Noord Holland Noord. De druk op de woningmarkt vanuit het zuidelijke deel van de provincie zal tot een grotere behoefte leiden in de regio's Alkmaar, West Friesland en voor een deel ook in de Kop van Noord-Holland. De gemiddelde vraagprijs van de aangeboden woningen in Den Helder zijn flink gestegen de laatste jaren. De regio Noord Holland Noord heeft een propositie bij het Rijk neergelegd om in het achterblijvende aanbod aan nieuwbouw te voorzien en tegelijkertijd de bereikbaarheid te verbeteren. De verwachte toename van banen in de sectoren energie, maritiem en techniek vragen om anders te kijken naar de woningbehoefte en meer flexibiliteit in te bouwen in de woningbouwprogrammering. Om ruimte te geven aan de economische ambities heeft de regio Kop van Noord-Holland als doel gesteld om tot 2030 een nieuwbouwprogramma van 5.000 woningen te realiseren.

Den Helder kent een relatief oude bestaande woningvoorraad (56% van de voorraad is van vóór 1970, nationaal is dat 43%). Wijken kennen een éézijdige samenstelling van woningen en bewoners. Met sloop en nieuwbouw wordt kwaliteit toegevoegd in wijken als Nieuw Den Helder en Stad binnen de Linie. Corporaties voeren wijkgerichte renovatieprogramma's uit en combineren dit met verduurzaming van hun woningvoorraad.

Particuliere woningbezitters hebben vaak niet de middelen om hun woning op te knappen. De gemeente helpt hen hierbij door woonleningen aan te bieden tegen een aantrekkelijke rente en korting op legeskosten te geven. Via het wijkgericht werken worden met bewoners en andere partijen plannen gemaakt om de directe fysieke leefomgeving te verbeteren.

Van krimp naar groei vraagt een stevige inzet op de woningbouwopgave. De focus ligt op voldoende nieuwbouw van kwaliteit in verschillende marktsegmenten en het creëren van bijzondere woonmilieus. De gemeente Den Helder heeft de ambitie om binnen het regionale woonakkoord (5.000 extra woningen in de Kop) tot 2030 1.500 woningen in Den Helder toe te voegen. Deze behoefte is gebaseerd op de voorziene groei van het aantal banen, onderwijsplekken en de toenemende druk op de woningmarkt in de regio. Daarom bouwen wij niet alleen

vraaggericht maar ook aanbodgericht. De gemeente bouwt vooral stedelijk want hier is de meeste ruimte voor. In Julianadorp sluiten we buitenstedelijk bouwen niet uit. De gemeente werkt aan het in samenhang verbeteren van de bestaande woningvoorraad en de openbare ruimte in buurten en wijken. Veilig en prettig wonen vraagt om deze integrale benadering.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Den Helder 2020-2025 " Den Helder in beweging"

Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen.

De woningen passen binnen de ambitie van de gemeente Den Helder om 1.500 woningen te realiseren tot 2030.

Daarnaast gaat het om het nieuwbouwen van vijf woningen die passen binnen het landschap. Ook valt het plangebied binnen het deelgebied Julianadorp waar de gemeente buitenstedelijk bouwen niet uitsluit.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. In het kader van deze procedure is het benodigd de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren geluidsgevoelige objecten te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Hierna wordt achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

In lid 2 van artikel 74 zijn de situaties aangegeven waarvoor de hiervoor genoemde zones niet gelden. Dit is het geval voor onderstaande wegen:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Doggersvaart, wat een binnenstedelijke 50 kilometer per uur weg betreft. Daarnaast ligt het plangebied nabij meerdere 30 km/uur wegen. De gemeente Den Helder heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid ontwikkeld. Binnen het grondgebied van de gemeente Den Helder worden tien gebiedstypen onderscheiden. Het plangebied ligt in het buitengebied. Hier geldt de ambitiewaarde rustig (43 dB) en de bovengrenswaarde van zeer onrustig (58 dB).

In dit geval is door BJZ.nu een akoestische berekening uitgevoerd voor de geluidsbelasting als gevolg van deze weg. In voorliggend geval zijn er geen 30 km/uur wegen meegenomen in dit onderzoek omdat de wegen nabij het plangebied een lage verkeersintensiteit kennen en/of op een grote afstand liggen, waardoor er geen relevante geluidbelasting afkomstig van deze wegen te verwachten is. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor het volledige advies van BJZ.nu wordt verwezen naar [Bijlage 2](#) bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Doggersvaart bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 48 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh en aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Indien het bouwbesluit wordt nageleefd wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB.

Conclusie

Met het in acht nemen van voorstaande is er, wat betreft het aspect geluid, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.1.2.2 Railverkeerslawaaï en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai niet van belang. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein en tevens niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Wat betreft de invloed van voorliggend initiatief op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

Algemeen

Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. In het kader van deze procedure is het benodigd om inzicht te krijgen of de bodemkwaliteit voldoende is voor een verblijfsfunctie.

In dit geval is door Dumea ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is in [Bijlage 3](#) opgenomen.

Onderzoeksresultaten

De matige verhoging lood in het bovengrondmengmonster aan de Doggersvaart 2 geeft formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Dit nader onderzoek is reeds uitgevoerd door uitsplitsing van het verhoogde mengmonster. Op basis van de uitsplitsing is geen nader onderzoek meer noodzakelijk. Verder zijn geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Op het moment van de ter inzage legging van dit ontwerp bestemmingsplan is een milieukundig nader bodemonderzoek in uitvoering. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan is dit nader onderzoek afgerond en zijn eventuele vervolgstappen in gang gezet. Ten tijde van de vaststelling moet zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt met inachtneming van het in [4.2.2](#) genoemde geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. In het kader van deze procedure is het benodigd te onderzoeken of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Via de NIBM-tool is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze berekening zijn 33 lichte vervoersbewegingen ingevoerd (zie paragraaf 2.3.2.3). Het aandeel vrachtverkeer is op 10% gezet, voor een worst-case scenario. Aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft wordt verwacht dat het aantal vrachtverkeer in realiteit lager zal liggen.

In afbeelding 4.1 zijn de resultaten van deze worst-case berekening opgenomen

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	33
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.1: Uitsnede resultaten worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (Bron: InfoMil)

Uit de berekening is gebleken dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is voor het plangebied een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied.

Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten risico's weergegeven.

4.4.2.2 Situatie plangebied

4.4.3 Conclusie

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee

ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in de randzone van Den Helder. In de directe omgeving bevinden zich woningen en enkele agrarische bedrijven. Daarom kan worden uitgegaan van het gebiedstype 'rustig buitengebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend woonfuncties gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

4.5.3.2 Interne werking

In de nabijheid van het projectgebied liggen meerdere milieubelastende functies, waaronder agrarische bedrijven. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf [4.6](#) nader op ingegaan.

In de volgende tabel wordt nader op de in de nabijheid aanwezige bedrijven en bijbehorende richtafstanden ingegaan. Hierbij is gemeten tussen de grens die de milieugevoelige woning toelaat en de grens waar de milieubelastende activiteit plaats kan vinden (grens bouwvlak woningen/grens bestemmingsvlak milieubelastende functies).

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	Grootste Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Doggersvaart 6	Agrarisch bedrijf	3.2	30 m	110 m
De Helderse Vallei 9-11	Kinderboerderij Openluchttheater dagrecreatie	2	30 m	410 m
Korvetstraat 77	Buurt- en clubhuizen	2	30 m	240 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand (het aspect 'geur' buiten beschouwing latend) voor alle bedrijven gehaald. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.2 Situatie plangebied

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied diverse agrarische bedrijven. In de feitelijke situatie betreffen het allemaal bedrijven die zich richten op het telen van gewassen. Van het houden van

vee is in geen geval sprake. Aangezien het bestemmingsplan dit planologisch wel toelaat, wordt aan dit aspect getoetst. Belangrijk om te vermelden is dat intensieve veehouderijen als vorm van strijdig gebruik is bepaald. Het gaat in de maximale planologische situatie dan ook enkel om de mogelijkheid tot grondgebonden veehouderijen. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter voor het aspect geur. Zoals in paragraaf [4.5](#) is aangetoond wordt deze richtafstand gehaald. Het aspect 'geur' vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Concreet worden met dit bestemmingsplan zeven reguliere burgerwoningen toegestaan. Het betreft de omzetting van drie voormalige bedrijfswoningen (waarvan er één gesloopt en herbouwd wordt) naar reguliere woningen en de toevoeging van vier extra woningen. Daarnaast worden met de gewenste ontwikkeling bedrijfsgebouwen en een bestaande woning aan de Doggersvaart 4 gesloopt.

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, worden aangewezen als beschermd gebied op grond van de Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn (Natura 2000).

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Duinen Den Helder-Callantsoog" ligt op een afstand van circa 675 meter van het plangebied. In het kader van het voornemen is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJJZ heeft via de AERIUS-calculator 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling in het plangebied. Het hele rapport is opgenomen in [Bijlage 4](#).

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 20 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN (het NNN kent geen schaduwwerking) is er geen

sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Gezien de aard en omvang van het voornemen (wonen) wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Situatie plangebied

Algemeen

Met de gewenste ontwikkeling worden de bestaande bedrijfsschuren en de bestaande woning op de Doggersvaart 4 gesloopt. Om te onderzoeken of de sloopwerkzaamheden een invloed hebben op beschermde soorten is door de Natuurbank Overijssel een quickscan ecologie uitgevoerd. In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 26 april 2023 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. De volledige rapportage is als [Bijlage 5](#) pgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rust en/of voortplantingsplaats, bezetten vleermuizen er een verblijfplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen ook vogels (torenvalk en spreeuw) waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. De spreeuw en torenvalk, met een jaarrond beschermd nest (categorie 5), beschikken over voldoende flexibiliteit om zich elders te vestigen. De torenvalkkast wordt tevens teruggeplaatst in het plangebied nadat de werkzaamheden zijn afgerond.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verstoord en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Er dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten).

Vleermuizenonderzoek

In voorliggend geval is door Eco Nature een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. In bijlage [Bijlage 6](#) is het rapport opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Bij sloop van de woningen en schuren aan de Doggersvaart 2, 2a & 4 worden geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verstoord. Deze zijn dat ook in het gehele plangebied niet aangetroffen.

Voor sloop van de schuren en bijgebouwen is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist er zijn geen vleermuis verblijfplaatsen aangetroffen of essentieel foerageergebied.

Voor alle soorten geldt vanuit de Wnb de zorgplicht. In combinatie met de aanwezigheid van anders mogelijke soorten in het plangebied zie QuickScan Natuurbank Overijssel 13-06-2023 rapport nummer 5226 dient er wel aan de zorgplicht voldaan te worden bij het slopen van de woningen.

Conclusie quickscan natuurwaardenonderzoek en aanvullend vleermuizenonderzoek

Uit het onderzoek is gebleken dat voor zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en vaatplanten de planlocatie geen geschikt habitat is. Binnen het plangebied zijn geen vleermuis verblijfplaatsen aangetroffen of essentieel foerageergebied. Vanzelfsprekend is desondanks de algemene zorgplicht van toepassing.

4.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

In 2017 is het beleidskader Archeologie 2017 Gemeente Den Helder vastgesteld. Hierin is het plangebied aangemerkt als een gebied met een Archeologische verwachting. Gebieden met een archeologische verwachting zijn gebaseerd op historische gegevens en archeologische vondsten. Het betreffen echter grote terreinen, waarbij de exacte locatie van de archeologische resten/vindplaatsen niet bekend is. Op de locatie van het plangebied geldt dat bij een oppervlakte van 500 m² of meer en 3 meter of dieperere bodemingrepen archeologisch onderzoek conform beleid moet worden uitgevoerd. Met de gewenste ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 3 meter. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. De archeologische waarde wordt alsnog geborgd door de meldplicht tijdens bodemingrepen volgens de erfgoedwet.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied dan wel in de omgeving rondom het plangebied op grond van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of lijnen waar rekening mee moet worden gehouden.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief

4.8.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

4.9.2 Beoordeling

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 675 meter afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de sloop van bebouwing en de bouw van netto vijf woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en [Hoofdstuk 5](#) dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r. (beoordelings)-plichtig.

4.10 Spuitzones

4.10.1 Algemeen

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de

Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Vanuit het Activiteitenbesluit geldt tevens een teeltvrij zone van 1,50 meter bij de aanwezigheid van waterlopen. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een drift reducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden. Gelet op art. 3.78a van het Activiteitenbesluit moet een techniek worden gebruikt die een driftreductie van 75% kan bereiken.

Indien men zich bij de ruimtelijke onderbouwing beroept op de aanleg of aanwezigheid van landschapselementen (bomen, sloten) die een driftreducerende werking hebben, moet deze werking aannemelijk worden gemaakt en de blijvende aanwezigheid van deze landschapselementen worden geborgd.

4.10.2 Situatie plangebied

Ten zuiden van de woningen liggen agrarische gronden, waar op basis van het geldende bestemmingsplan bollenteelt en fruitteelt zijn toegestaan. Gelet op het feit dat ter plaatse bollenteelt en fruitteelt bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt is het van belang om te onderzoeken of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen mogelijk is.

De woningen liggen op circa 30 meter afstand ten opzichte van de zuidelijk gelegen gronden, waar bollenteelt en fruitteelt mogelijk is. Aan de afstand van 50 meter wordt niet voldaan. In de praktijk zullen telers echter niet spuiten bij harde wind of een windrichting richting woningen. Hoe meer wind, hoe minder van de bestrijdingsmiddelen terecht zullen komen op de gewassen, wat ongunstig is voor de bedrijfsvoering. Wettelijk mag spuitapparatuur niet gebruikt worden bij een windsnelheid groter dan 5 meter per seconde (ongeveer windkracht 3) behalve bij een teeltbedreigende situatie.

Het plangebied wordt zuidelijk begrensd door een sloot (oppervlaktewater). Voor het toepassen van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen naast oppervlaktewater gelden extra eisen ondanks gebruik van driftreducerende maatregelen. Zo geldt dat een strook land naast oppervlaktewater niet mag worden bespoten of bemest. Deze teeltvrijzone is een strook land tussen het land waarop gewassen worden geteeld en een oppervlaktewaterlichaam. In de teeltvrije zone mogen wel gewassen aanwezig zijn. Soms hebben deze een functie als vanggewas. De breedte van de teeltvrije zones varieert van 500 tot 50 centimeter. Teeltvrije zones zijn multifunctioneel:

- Zij verminderen de drift en de afspoeling van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater.
- Zij reduceren de afspoeling van meststoffen en zware metalen.

De telers zijn verplicht om driftblootstelling van de sloot te voorkomen. Volgens Rijkswaterstaat is op een afstand van 10 tot 20 meter geen driftblootstelling meer te verwachten. Redelijkerwijs kan daarvoor verwacht worden dat de beoogde woningen op circa 30 meter, met daartussen een sloot en een spuitvrije zone, ook niet worden blootgesteld aan driftblootstelling.

In voorliggend geval is de aanwezige grond (kalkhoudende vlakvaaggronden) erg ongeschikt voor opgaande teelten. De kans dat er andere teelt dan de huidige lage teelt zal plaatsvinden is gezien de bodemsamenstelling (en de waterkwaliteit) zeer onwaarschijnlijk. Feitelijk wordt er dus alleen lage teelt toegepast en is er sprake van een bijbehorend driftbeeld. Mede om deze reden is een kortere afstand dan 50 meter tot de woningen aanvaardbaar.

De afstand van 50 meter is blijkens een uitspraak van de Afdeling uit 2004 (ABRvS 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor 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 driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het huidige Activiteitenbesluit dient echter standaard een driftreducerende techniek te worden gehanteerd van minimaal 75%. Dat is een norm die kortom de helft strenger is geworden dan de norm die gold bij de uitspraak van de Afdeling van 2004 over het beleid van de provincie Gelderland. Omdat de inmiddels verplicht toegepaste driftreductie zorgt voor minder drift, is een kortere afstand dan 50 meter aanvaardbaar.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ten aanzien van eventuele driftblootstelling van aangrenzende agrarische gronden er ter hoogte van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'spuitzones' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

5.1.4 Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de

toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsprocedure

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in [Bijlage 7](#) van deze toelichting. Het waterschap is om advies gevraagd. De adviezen worden betrokken in de verdere planvorming.

Hierna wordt op de belangrijkste aspecten ingegaan.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig van de daken op het oppervlaktewater geloosd. Het bebouwde oppervlakte neemt af, hierdoor stroom er minder hemelwater af op het oppervlaktewater dan in de huidige situatie. Daarnaast is het plangebied groener ingericht waardoor het hemelwater in de bodem kan infiltreren.

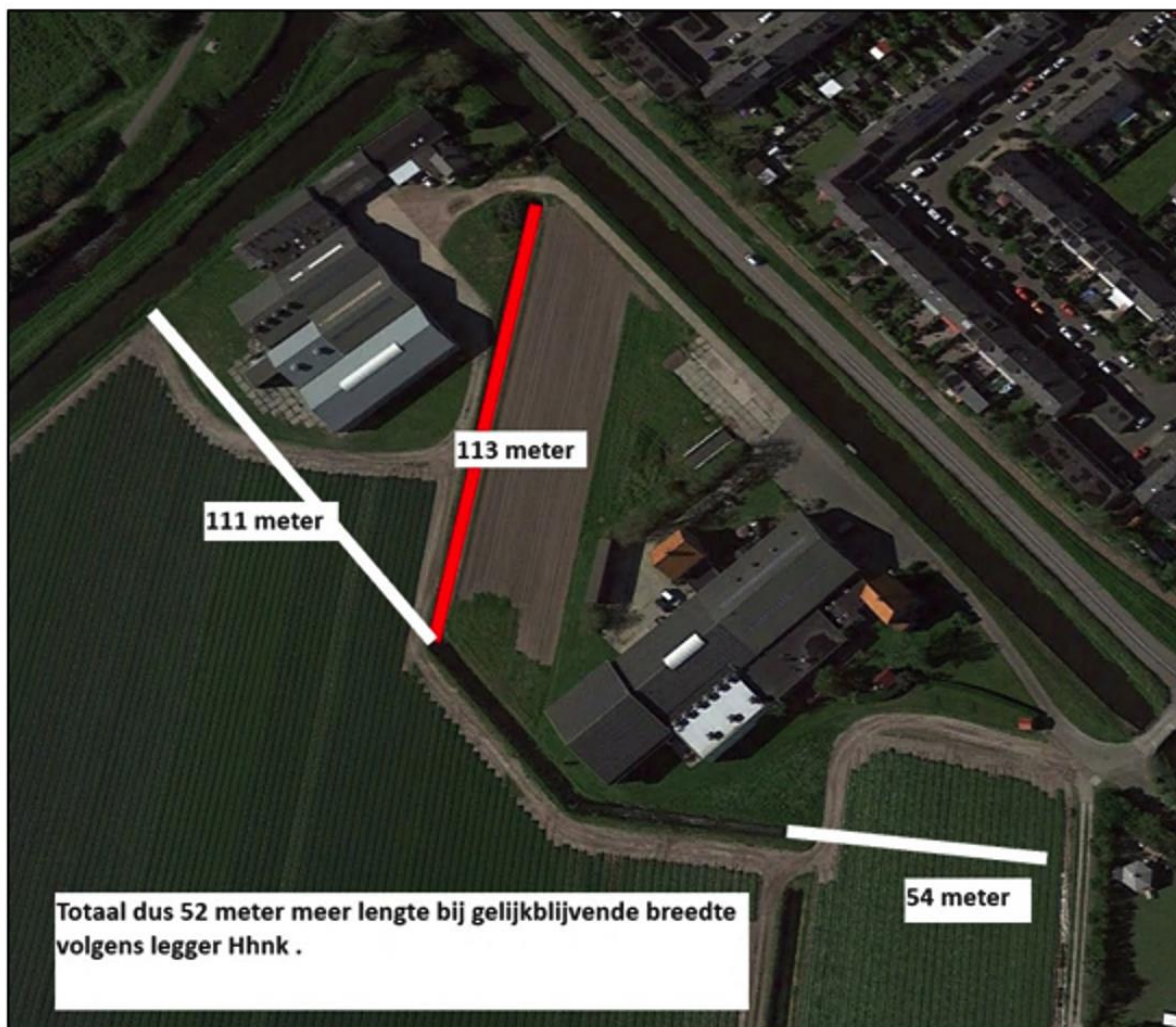
Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

Oppervlaktewater

In het midden van het plangebied wordt een tertiaire waterloop gedempt en aan de zuidkant wordt er een tertiaire waterloop gegraven. Langs de waterloop aan de zuidkant van het plangebied is er een goede mogelijkheid voor een natuurvriendelijke oever (NVO). Dit komt de waterkwaliteit, biodiversiteit en belevingswaarde ten goede. In voorliggend geval is de initiatiefnemer voornemens een NVO aan te leggen. Om dit te bewerkstelligen moet er een flauw talud aangelegd moeten worden.

Dempen en graven dient altijd één op één te gebeuren. In de onderstaande afbeelding is weergegeven dat er 52 meter meer wordt gegraven dan gedempt. Hierin is de sloot die wordt gedempt in rood aangegeven en de nieuwe sloot in wit.



Afbeelding 5.1: Luchtfoto met daarin de bestaande en nieuwe sloten weergegeven.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
2. [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
3. [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
4. [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen ([Artikel 1](#))

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten ([Artikel 2](#))

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals weergegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

6.2.4 Algemene regels

- [Artikel 6 Anti-dubbeltelregel](#)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

- [Artikel 8 Algemene gebruiksregels](#)

In dit artikel zijn algemene bepalingen omtrent het strijdig gebruik van een bestemming opgenomen.

- [Artikel 9 Algemene afwijkingsregels](#)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- [Artikel 10 Overige regels](#)

In dit artikel zijn algemene bepalingen ten aanzien van parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In [Artikel 11 \(Overgangsregels\)](#) en [Artikel 12 \(Slotregel\)](#) staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag

worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de tussenliggende weide. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting met daaraan ondergeschikt paden, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en hobbymatig agrarisch gebruik.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor parkeervoorzieningen, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik anders dan extensieve dagrecreatie en het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is opgenomen rondom de woonkavels. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, bij woningen erkers voor de voorgevel, bijgebouwen en overkappingen, met de daarbij behorende parkeergelegenheid en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de kavels van de beoogde woonkavels en de her te bestemmen bedrijfswoningen. De gronden zijn met name bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf en bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met daaraan ondergeschikt aan-en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen en nutsvoorzieningen

In de bouwregels is bepaald dat woningen in een bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij voor elke woning een bouwvlak is opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De voorkant van een hoofdgebouw dient in de richting van de aanduiding "gevellijn" te worden gebouwd. Voor de woningen is een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Besluit ruimtelijke ordening;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In dit plan is sprake van één of meer van deze uitzonderingsgronden, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Noord-Holland

Het plan is reed voorgelegd en akkoord bevonden door de Provincie.

8.1.3 Hoogheemraadschap Noorderkwartier

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben voor alle locaties geleid tot de 'normale procedure'.

8.2 Inspraak

De directe burens en de grondbewerker van de aangrenzende gronden zijn geïnformeerd over het plan. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld na afloop van de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan.