

Bestemmingsplan Doggersvaart
naast 11aa

Aan de Singel
Adviesbureau

Auteur: Mw drs. I.A. de Wilt
d.d. 2-6-2022
Versie: 1.1 vastgesteld

Toelichting

1 INHOUDSOPGAVE

Toelichting.....	2
1. Inleiding	4
1.1 <i>Algemeen / Aanleiding</i>	<i>4</i>
1.2 <i>Plangebied.....</i>	<i>4</i>
1.3 <i>Procedure</i>	<i>5</i>
1.4 <i>Leeswijzer.....</i>	<i>5</i>
2 Huidige en toekomstige situatie	6
2.1 <i>Geldende planologische regelingen.....</i>	<i>6</i>
2.2 <i>Bestaande situatie</i>	<i>8</i>
2.3 <i>Toekomstige situatie</i>	<i>9</i>
3 Beleidskaders.....	10
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	<i>10</i>
3.1.1 SVIR	10
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	<i>11</i>
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020	12
3.2.3 Provinciale Woonagenda 2020-2025	12
3.3 <i>Gemeentelijk beleid.....</i>	<i>12</i>
4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	15
4.1 <i>Inleiding</i>	<i>15</i>
4.2 <i>Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)</i>	<i>15</i>
4.3 <i>Milieuzonering</i>	<i>15</i>
4.4 <i>Gewassenteelt.....</i>	<i>17</i>
4.5 <i>Verkeersaspecten.....</i>	<i>18</i>
4.6 <i>Water.....</i>	<i>18</i>
4.7 <i>Geluidsaspecten.....</i>	<i>19</i>

4.8	<i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.9	<i>Bodemkwaliteit</i>	21
4.10	<i>Ecologie</i>	21
4.11	<i>Cultuurhistorie en Archeologie</i>	24
4.12	<i>Externe veiligheid</i>	25
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	<i>Financiële uitvoerbaarheid</i>	26
5.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	26
	Planregels	28

BIJLAGEN:

1.	Watertoets
2	Geluidonderzoek SoundforceOne
3	Quicksan Natuurwaarden Noordkop Groen
4	Aeriuscalculator - stikstofdepositie

1. Inleiding

1.1 Algemeen / Aanleiding

Enige tijd geleden is de camping aan de Doggersvaart 11 in Den Helder opgeheven. De eigenaren hebben een verzoek ingediend bij de gemeente om ter plekke van de voormalige camping een extra woning te mogen realiseren. De lintbebouwing aan de Doggersvaart is de afgelopen jaren verdicht en de gemeente heeft dan ook positief op het verzoek gereageerd. De huidige eigenaren willen de kavel verkopen en een volgende eigenaar de ruimte geven om zelf met een ontwerp voor de toekomstige woning te komen. Ten behoeve van de realisering van een extra woning wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijk bebouwde rand van Den Helder aan de Doggersvaart. Het gebied wordt ingeklemd tussen de bestaande woningen op nr 11aa, kadastraal nummer 4357 waarvan het plangebied een afsplitsing zal zijn, Doggersvaart nummer 11b en het bedrijvengebied 'De Dogger' aan de Noordzijde.



Afbeelding: ligging plangebied. Bron: Google Earth

1.3 Procedure

Het perceel heeft de bestemming “Woongebied”, met nadere maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden – 4’. Daarbinnen is de realisatie van een extra woning niet mogelijk. In overleg met de gemeente is er niet voor gekozen om de maatvoeringsaanduiding aan te passen, maar om een partiële herziening op te stellen voor enkel dit perceel.

Ten behoeve van die herziening is dit bestemmingsplan opgesteld, waarin is vastgelegd welke onderzoeken zijn uitgevoerd, wat de te verwachten effecten voor de omgeving zijn, welke waarden in het bestaande gebied aanwezig zijn en hoe met het bovenstaande rekening is gehouden bij de inpassing van de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt de ruimtelijke inpasbaarheid en daarmee uitvoerbaarheid van dit plan aangetoond.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en de voorgenomen ontwikkeling in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu-planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 en 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Geldende planologische regelingen

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 de bestemming “Woongebied”, met nadere maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden – 4’. Daarbinnen is de realisatie van een extra woning niet mogelijk. In overleg met de gemeente is er niet voor gekozen om de maatvoeringsaanduiding aan te passen, maar om een partiële herziening op te stellen voor enkel dit perceel.

Ten behoeve van de bouw van woningen in het gebied gelden de volgende regels:

14.2 Bouwregels

- c. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” bedragen;
 - 3. de goot- en bouwhoogte en de dakhelling van een woning mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)” aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven als bedoeld in lid 14.1 sub a onder 2 gelden de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding “gemengd” mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 14.1 sub a onder 2;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte.
- 1. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 45 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak voor zover gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
 - 3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
 - 4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;

5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gelegen gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Het ligt voor de hand om de nieuw te bouwen woning binnen dezelfde bouwregelgeving te laten vallen. Deze regels zullen dan ook integraal worden overgenomen om bouwkundige eenheid in het gebied te waarborgen.



Afbeelding: uitsnede uit plankaart bestemmingsplan “De Dogger Zuid-West 2010”.

Naast dit bestemmingsplan is ook een voorbereidingsbesluit van kracht op dit werkingsgebied voor supermarkten en wonen. Nu het hier gaat om het toevoegen van een woning, is de eerste niet van toepassing. Het voorbereidingsbesluit ‘Wonen’ d.d.2 juni 2020 echter wel.

In het voorbereidingsbesluit voor Wonen is opgenomen dat:

1. Te verklaren dat een (paraplu)bestemmingsplan voor het grondgebied wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.0400.VBWOONGEBRUIK-VST1.
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waar ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan de functie 'wonen' toegestaan is, na inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit zodanig te wijzigen, dat bewoning door meer dan één huishouden-al dan niet tijdelijk- mogelijk wordt gemaakt.

3. Te bepalen dat onder 'huishouden' wordt verstaan: "een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan".
4. Te bepalen dat onder 'woning' wordt verstaan: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden".
5. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit daags na publicatie in werking treedt.

De gemeente Den Helder beoogt hiermee te voorkomen dat woningen gesplitst (kunnen) worden waardoor bewoning door meerdere huishoudens een mogelijkheid wordt.

De regeling in het plan 'De Dogger Zuid-West 2010' kent dat risico niet omdat de koppeling tussen artikel 14 en artikel 1 (begripsomschrijving) sluitend is qua aantal toegestane huishoudens. In de begripsomschrijving voor woning is al opgenomen dat het hier alleen mag gaan om één huishouden.

2.2 Bestaande situatie

Het gebied De Dogger kenmerkt zich door een diversiteit aan gebruik. De lintbebouwing aan de Doggersvaart en een bedrijventerrein ten noorden daarvan. Ten zuiden van de Doggersvaart, die de grens vormt van de woonbebouwing van de wijk Nieuw Den Helder, liggen agrarische (bollen)gronden. De Doggersvaart is een gebiedsontsluitingsweg en de lintbebouwing is kleinschalig. Deze bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap, met daartussen een enkele boerderijvorm. Het gebied wordt door een water afgesloten van het noordelijk gelegen bedrijventerrein met bedrijfsgebouwen en de voormalige gevangenis. Aan de zuidzijde van de Doggersvaart zijn agrarische percelen met woonhuizen te vinden.



Bebouwingsstructuur

Afbeelding: analyse bebouwingsstructuur, met groen omcirkeld de planlocatie. Bron: Beeldkwaliteitplan De Dogger Zuid-West, RWO 2010, p. 10

Voor het gebied is ten tijde van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 zowel stedenbouwkundige uitgangspunten als een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Destijds ingegeven door het voornemen het Gemini (inmiddels NoordWestGroep) ziekenhuis te verplaatsen naar dit gebied. Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich door lintbebouwing langs de wegenstructuur van de Doggersvaart. Het beoogde plan met inbreiding van een woning past binnen deze lintstructuur.

2.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt het perceel gesplitst en de voormalige plekken van de camping zullen een eigen woonperceel vormen. Het toekomstige bouwvlak volgt de kavelbreedtes die aan de Doggersvaart voorkomen. Door splitsing van het perceel wordt de kavelbreedte eigenlijk meer passend binnen de bestaande structuur. Het huidige perceel is in zijn omvang een uitzondering aan de Doggersvaart.

De woning zal de rooilijn van de huidige woningen volgen, wat tevens noodzakelijk is in verband met de geluidbelasting van de Doggersvaart. Qua bouw zal de woning aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing. Met een beoogde goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter sluit deze volledig aan bij de bestaande bebouwingsmogelijkheden.



Afbeelding: toekomstige planologische situatie met toevoeging van een woning.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau genoemd, voor zover deze documenten relevant beleid en/of besluiten omvatten ten aanzien van deze voorgenomen ontwikkeling. Inhoudelijk wordt geen samenvatting gegeven van de documenten, deze worden bekend geacht.

3.1.1 SVIR

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De geplande ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waarvoor in de SVIR beleid is opgesteld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte juridisch te verankeren.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro begrensd. Per project worden regels gegeven die direct of indirect (via provincies) doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft regels waaraan ruimtelijke projecten moeten voldoen, onder andere de onderbouwing van nut en noodzaak. Voor dit project is voornamelijk de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 toegevoegd aan het Bro. Op 1 juli 2017 is dit artikel, en daarmee de ladder, in het Bro aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Wat wordt verstaan onder een ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’ is verder uitontwikkeld in de jurisprudentie. Een woning is een stedelijke voorziening.

De afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 het volgende aangegeven:

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Omdat het hier gaat om het toevoegen van één woning is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Daarnaast is er hier sprake van bestaand stedelijk gebied gezien de ligging en de geldende bestemming. Gezien de kleinschaligheid van het project is toetsing aan de ladder dan ook niet nodig.

In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De nieuwe omgevingsvisie is op 14 januari 2019 vastgesteld en sinds 1 februari 2019 in werking. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Ten aanzien van de woningbehoefte voorziet de provincie voornamelijk groei in de Metropool Regio Amsterdam, in de Kop van Noord-Holland wordt via regionale overeenstemming bekeken op welke plek woningbouw kan plaatsvinden. De woningbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met kwalitatieve behoeftes. Ontwikkelingen moeten daarbij passend zijn bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover dat noodzakelijk is, juridisch verankerd in de Omgevingsverordening NH2020. Hierin zijn 11 bestaande verordening samengevoegd. Zo is beter te zien wat waar geldt en welke ontwikkelingen mogelijk zijn. De verordening is vastgesteld op 22 oktober 2020. De provincie wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de randen van kernen en dorpslinten. Het plangebied is echter niet gelegen in landelijk gebied maar in bestaand stedelijk gebied. Maar sluit wel aan bij de uitgangspunten van verdichting aan de randen van de kern.

Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het hier gaat om het toevoegen van één woning. De provincie sluit hiervoor aan bij het begrip uit het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Er gelden op grond van de verordening dan ook geen aanvullende voorwaarden.

3.2.3 Provinciale Woonagenda 2020-2025

De woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. Via woonakkoorden worden in de regio's afspraken gemaakt over woningbouw, programmering en fasering. De woonagenda ziet op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het gaat in onderhavige geval om de toevoeging van één woning, binnen bestaand stedelijk gebied. Deze valt dan ook niet onder de regionale programmering zoals in de Woonagenda bedoeld. Vanzelfsprekend sluit het plan wel aan bij de uitgangspunten: woningbouw in of aansluitend bij bestaande verstedelijkte gebieden, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Deze woning kan namelijk voorzien in een doorgroeimogelijkheid voor mensen die verder in hun wooncarrière zijn. Zij laten ook weer een woning achter en daarmee wordt doorstroming bevorderd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2025

De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie uit 2020 in een ruimtelijk beleidskader. De structuurvisie is daarmee het kompas dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de stad. Hoe wordt Den Helder aantrekkelijke gemaakt voor woningbouwplannen? Of welke initiatieven worden ondersteund die bijdragen aan de economische groei van de stad? Met de Structuurvisie wordt sturing en samenhang gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen Den Helder in de periode tot 2025. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder.

In de structuurvisie is gekozen voor een benadering die uitgaat van functionele netwerken. Een functioneel netwerk in de stad geeft de plekken in de stad aan die er tezamen voor moeten zorgen dat de economie van de stad goed kan functioneren, het woon- en leefklimaat voor inwoners op

orde is, of de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers. Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden; het bewonersdomein, het maritiem domein en het bezoekersdomein. Voor dit bestemmingsplan is het bewonersdomein het kader waarnaar gekeken wordt.

Bewonersdomein

Het bewonersdomein omvat alle gebieden in Den Helder die er samen voor moeten zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Prettig wonen, gaat in de eerste plaats over de kwaliteit van het woningaanbod en van de directe woonomgeving. Een goed leefklimaat wordt vooral bepaald door het voorzieningenniveau en de omgevingskwaliteit. Specifiek voor alleen het bewonersdomein gaat het om 'wonen en woonomgeving' en 'voorzieningen'.

Voor wat betreft wonen en woonomgeving wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen. Het streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad is ook leidend bij inbreidingslocaties. Belangrijker dan het aantal te bouwen woningen is de kwaliteit van het woningaanbod. Hoe deze inbreiding past in zowel de Structuurvisie als de Woonvisie wordt hieronder verder omschreven.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De woonvisie van Den Helder gaat uit van behoud van huidige inwoners en de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wil de gemeente ook inzetten op ruimte voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen zodat mensen die in de stad komen werken ook in Den Helder kunnen (gaan) wonen. Den Helder wil zich onderscheiden en verder bouwen aan een eigen identiteit van aantrekkelijke, innovatieve maritieme stad. Den Helder zet in op nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Dat is ook vastgelegd in de regio.

De al bestaande woonthema's worden doorgezet: betaalbaar, duurzaam en veilig wonen in Den Helder, met een passend aanbod van woningen en voorzieningen voor alle doelgroepen.

Het plan voor het toevoegen van een woning aan de Doggersvaart voldoet aan deze uitgangspunten: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen de structuur van de omgeving en doorstroming bevorderend. Ook het binden van meer draagkrachtige inwoners aan Den Helder door nieuwbouw in het duurdere segment is een doel dat met dit plan wordt bereikt. Vanzelfsprekend voldoet de nieuw te bouwen woning aan de voorwaarden die ook vanuit het Rijk worden gesteld aan duurzaam bouwen. Gasloos bouwen is daar een onderdeel van.

Concluderend kan worden gesteld dat op basis van de voorgaande paragrafen de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.3.3 Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&breakfast (B&B)

De gemeente wil het voor niet permanente bewoners, zoals short-stay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten ook een aantrekkelijke stad zijn. Voor kamerverhuur en woningsplitsing is daarom een nieuwe regeling gemaakt. Voor B&B is geconstateerd dat dit niet eenduidig in de gemeente was geregeld en daarom is daar een uniforme regeling voor gemaakt.

Vanwege de omvang van de nieuwe woning, deze is kleiner dan 150 m², komt deze niet in aanmerking voor splitsing. Dat beleid is dan ook niet van toepassing. Verhuur of B&B staat initiatiefnemer niet voor ogen en daarom is er niet voor gekozen om deze activiteiten met een vergunningsregeling mogelijk te maken. Het kan echter wel zo zijn dat een toekomstige eigenaar van deze woning een andere gebruikswens heeft. Het niet opnemen van de binnenplanse afwijkmogelijkheden van het parapluplan in het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie impliceert daarom niet dat deze activiteiten helemaal niet mogelijk zijn. Als een toekomstige bewoner of eigenaar de woning wel wil gebruiken voor een B&B of voor kamerverhuur op een wijze die past binnen het ruimtelijke beleid zoals opgenomen in het parapluplan kan daar buitenplannen via de kruimelgevallenregeling (functiewijziging) alsnog medewerking aan worden verleend.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten die van belang zijn. Het bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, en eventuele resultaten van onderzoeken. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: verkeer, geluid, luchtkwaliteit, milieuzoneringen, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie en andere belemmeringen.

4.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt 2000 woningen of meer) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

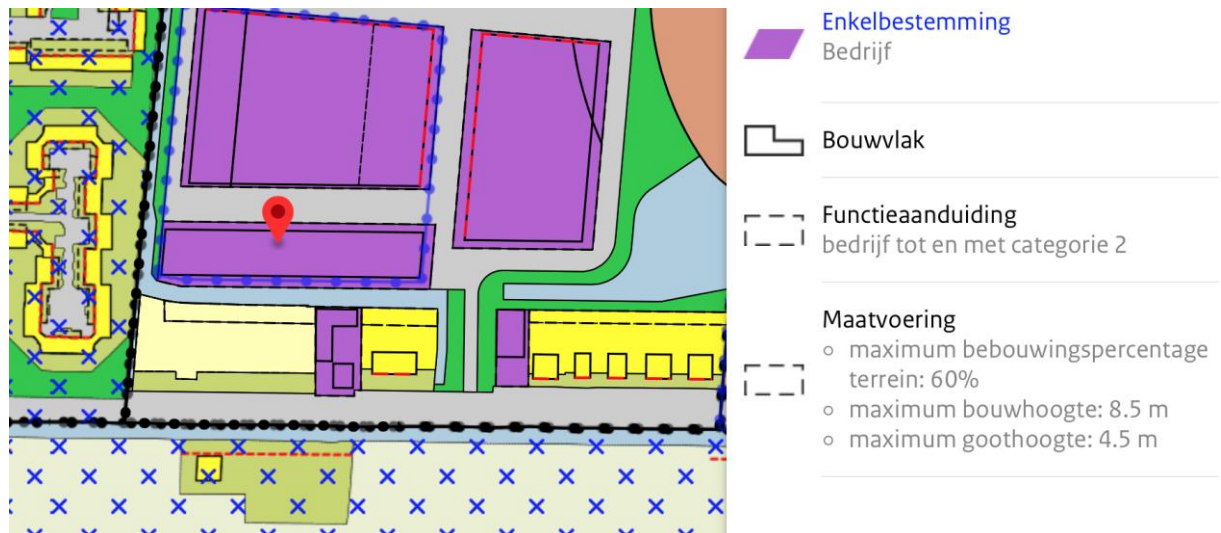
4.3 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd.

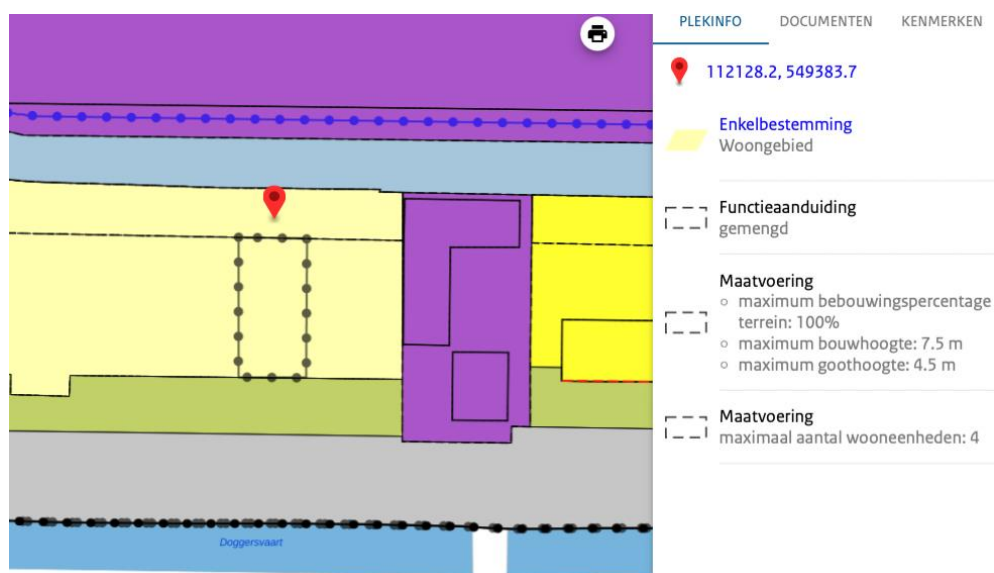
De onderlinge afstand tussen woningen en bedrijven moet groter zijn wanneer er milieubelastende functies in de omgeving zijn. Zo wordt een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen gegarandeerd en worden bedrijven niet gehinderd in de uitvoering van hun bedrijf.

De VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en functies en woningen. Rondom het plangebied vinden milieubelastende activiteiten plaats. De woonfunctie is echter al ongeclausuleerd toegestaan binnen het plangebied. De gemeenteraad heeft eerder al aanvaardbaar gevonden dat hier gewoond kon worden, ook in relatie tot het naastgelegen bedrijventerrein en de bedrijfsbestemming aan de Doggersvaart.



Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan in de nabije omgeving van het perceel. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aan deze richtafstand wordt voldaan ten opzichte van De Dogger.

Direct gelegen achter de beoogde woning is een strook opgenomen waar op grond van het daar geldende bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 een functieaanduiding 'gemengd' geldt. In theorie is het daar ook mogelijk om een bedrijf categorie 1 of 2 uit te voeren. Of dat reëel is gezien de 10 meter die deze strook breed is, is maar zeer de vraag. Desondanks wordt er rekening gehouden met richtafstanden hiertoe. Bij de totstandkoming van het plan De Doggers is het aanvaard geacht voor deze activiteiten categorie 1 en 2 om bij de bestaande woningen uit te voeren. Dit gemengde gebied maakt dat een afstand van minimaal 10 meter als richtafstand aanvaardbaar is. Gezien de afstand van de aanduiding en de positionering van de nieuwe woning op 21 meter daarvan wordt daar aan voldaan.



Ook kan ten aanzien van het bedrijf aan de Doggersvaart nog worden opgemerkt dat op kortere afstand van dit perceel al een woning staat, op nog geen 5 meter. Deze woning op nummer 11b staat tussen de bedrijfslocatie en de beoogde nieuwe locatie in.

In alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden voor 'gemengd gebied' en zijn de activiteiten in de omgeving en de toevoeging van een woning geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Gewassenteelt

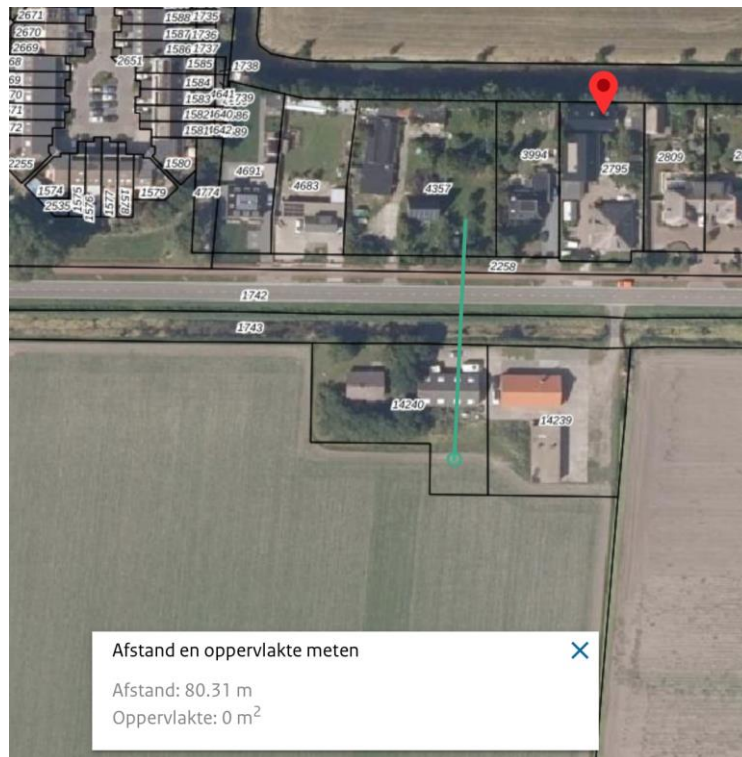
Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd (bijvoorbeeld : ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308).

De afstand van 50 m 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd. Zie bijvoorbeeld bovengenoemde uitspraak voor hoe de Raad van State omgaat met locatiespecifieke gevallen. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

Ten opzichte van het plangebied zijn binnen een afstand van 50 meter geen gronden aanwezig

waarop gewassen worden geteeld. De kortste afstand tot dergelijke gronden is 80 meter (zie onderstaande afbeelding).



Nu ruim aan de richtafstand wordt voldaan vormt de afstand tot gewassenteelt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeersaspecten

Het perceel is gelegen aan de doorgaande verkeersader 'Doggersvaart'. De nieuwe woning zal haar eigen ontsluiting moeten krijgen hierop. Hiervoor zal tezamen met de omgevingsvergunning voor het bouwen een aanvraag worden gedaan.

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd die via één inrit te bereiken zijn. Bij het ontwerpen van de woning dient hier rekening mee te worden gehouden. Met het realiseren van een extra inrit worden geen problemen met de afwikkeling van het verkeer voorzien. De Doggersvaart is een veelgebruikte weg en deze woning zal niet significant bijdragen aan de huidige verkeersintensiteiten. Het plan is wat betreft verkeersaspecten uitvoerbaar.

4.6 Water

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het

Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Bij iedere ontwikkeling wordt gekeken in hoeverre dat invloed heeft op waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets is dan ook een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Met behulp van de watertoets wordt gekeken of bij nieuwe plannen voldoende aandacht bestaat voor de waterhuishouding. Deze watertoets is als bijlage opgenomen.

4.6.1 Verharding

In 2016 heeft het Hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende algemene regels vastgesteld. Hierin is een verbod opgenomen om zonder watervergunning neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.

In het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in artikel 23 van de Algemene regels 2016 opgenomen dat geen vergunningplicht bestaat voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien er minder dan 800 m² aan verharding wordt toegevoegd. Het bouwplan voorziet niet in een bouwvlak van 800 m². Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

4.6.2 Overige wateraspecten

Verder wordt niet gebouwd binnen een beschermingszone van een waterkering en wordt geen water gedempt. Er is sprake van een gescheiden stelsel waardoor geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild water naar het oppervlaktewater afstroomt.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Geluidsaspecten

In de Wet geluidhinder is opgenomen dat wanneer een nieuwe geluidgevoelige functie wordt gerealiseerd onderzocht moet worden of de bestaande geluidsniveaus aanvaardbaar zijn. Een woning is een geluidgevoelig object.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Doggersvaart en de Karveelstraat. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur. De wegen hebben een geluidszone en daarbinnen is het plangebied gelegen.

Voor de nieuw te bouwen woning is de geluidbelasting berekend door middel van een geluidsonderzoek uitgevoerd door Soundforce One. De gemeente heeft de verkeersintensiteiten beschikbaar gesteld.

Als gevolg van het verkeer op de Doggersvaart wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de

gevel overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Doggersvaart bedraagt maximaal 53 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Als gevolg van het verkeer op de Karveelstraat wordt de 48 dB voorkeurswaarde niet overschreden. Voor de nieuw te bouwen woning zullen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de voorgeschreven binnengrenswaarde uit het Bouwbesluit (van 33 dB) te kunnen voldoen. Daarvoor zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een bouwakoestisch onderzoek moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn.

Voor het volledige geluidsonderzoek van Soundforce One wordt verwezen naar de bijlage.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden en de gemeente heeft aangegeven voor de realisatie van deze woning een hogere waardenbesluit te willen voorbereiden. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer en is beter bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Dit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen over luchtkwaliteit. Er zijn grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht opgenomen om mens en milieu te beschermen. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) de stoffen waarbij de niveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

De jaargemiddelden grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. In artikel 5.16, lid 1 van de Wet Milieubeheer is opgenomen dat ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijnstof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen. Voor woningbouw ligt deze grens bij 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg. Het planvoornemen ligt hier ruim onder.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM blijkt dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. De concentraties stikstof en fijnstof zijn ruim onder de grenswaarden. De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van 1 woning. Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat en is het plan uitvoerbaar.

4.9 Bodemkwaliteit

Bij de overwegingen ten aanzien van de bodemkwaliteit is de centrale vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat aangegeven dat de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bekende bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor het huidige gebruik als woongebied.

Nu de woningen in dat gebied binnen de geldende regeling zonder beperking verplaatst mogen worden en gezien het voormalige gebruik als camping, is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit sinds 2010 verslechterd is.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan de gemeente om een bodemonderzoek vragen. Omdat nu nog niet duidelijk is wanneer de toekomstige woning gebouwd zal worden, is het logisch dit onderzoek pas uit te laten voeren bij een concreet voornemen tot bouwen.

Omdat deze locatie verder niet als verdacht bekend is staat het onderdeel bodemkwaliteit dan ook niet in de weg aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Ecologie

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). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Voor het gebied is een quickscan uitgevoerd door Noordkop Groen. De quickscan is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ruim één kilometer van het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder – Callantsoog' en op een grotere afstand van andere Natura 2000-gebieden. Het plangebied en de omgeving bevatten geen waarden die het Natura 2000-gebied versterken. Gezien de afstand en de kleinschalige werkzaamheden is een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van die gebieden uitgesloten.



Natura 2000-gebieden rondom Den Helder

De planlocatie ligt tussen de NNN-gebieden 'Mariëndal' en 'De Nollen'. Gezien de huidige verstedelijking en inrichting van het gebied en ligging tussen wegen en bedrijventerrein draagt dit gebied niet bij aan de specifieke waarden en kenmerken van die gebieden. Daarnaast zijn vanwege de afstand effecten in het kader van externe werking door verstoring vanuit het plangebied op de

NNN gebieden uit te sluiten.

4.10.2 Aerius-calculator

Stikstofdepositie gebruiksfase

Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder – Callantsoog' op 1300 m afstand. De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand, of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening blijkt dat er tijdens de gebruiksfase geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Stikstofdepositie bouwfase

De werkzaamheden bestaan uit het bouwen van 1 woning op het perceel. De locatie is bebouwd, maar er wordt bijgebouwd op het perceel.

Voor de bouwfase is berekend wat de depositie op de natuurgebieden is. Op basis van EMMA (Emissiemodel Mobiele Machines) is het brandstofverbruik van de verschillende machines bepaald. Voor het bouwen wordt gebruik gemaakt van machines die brandstof gebruiken (zie de tabel op de volgende pagina). Deze machines zijn Stage IV, bouwjaar 2019. Dat houdt in dat ze een bepaalde maximale emissie mogen hebben. Hoe hoger de stage van een machine, hoe schoner. De cilinderinhoud is berekend volgens de formule uit Aerius: $Kw/20$. Uitgangspunt voor de berekening is de bouw van de woning binnen een jaar. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	vermogen	draaiuren	cilinder inhoud	stationair	brandstof	verbruik totaal
	Kw	h	l	h	l/h	l/j
betonpomp	150	4	8	1	34	136
trilplaat	60	5,5	3	2	5	27,5
graafmachine	125	6,5	6	1	27	175,5
bulldozer	125	6	6	3	27	162
heistelling	250	8	14	5	53	424
hijskraan	80	2	4	1	17	34

Het bouwverkeer betreft gemiddeld 50 verkeersbewegingen met licht verkeer, 16 verkeersbewegingen met middelzware vrachtwagens (tot 20 ton) en gemiddeld 12 verkeersbewegingen met zware vrachtwagens. Voor de bouwvakkers is dat 50 verkeersbewegingen met licht verkeer. Uit de berekening volgt dat er tijdens de bouwfase geen verhoogde depositie wordt veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden.

Zowel bij de gebruiksfase als bij de bouwfase is geen verhoging in de depositie berekend. Hier is geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

4.10.3 Soortenbescherming

Aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken is nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten kunnen voorkomen op de onderzoeklocatie. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gevalideerde waarnemingen in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) (<https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal>).

Naast het bureau-onderzoek heeft een veldbezoek plaatsgevonden. De Quicksan is als bijlage toegevoegd.

Tijdens het veldbezoek is de gehele onderzoeklocatie alsmede het omliggende terrein bezocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van de aanwezige habitat.

Tijdens het veldbezoek is de volgende checklist afgewerkt gericht op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming:

- Waarnemingen van aanwezige vogelsoorten;
- Beoordelen van potentieel habitat en nestgelegenheden;
- Controle op jaarrond beschermde nesten;
- Controle op vleermuisverblijfsplaatsen in gebouwen;
- Beoordelen van bomen op een planlocatie op holtes en loszittend schors;
- Zoeken naar sporen van overige zoogdieren;
- Waarnemingen van overige fauna;
- Check van aanwezige waterpartijen;
- Check waardplanten en habitat vlinders en libellen;
- Check op beschermde planten.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en vaatplanten de planlocatie geen geschikt habitat is. Voor vleermuizen is opgenomen dat uit voorzorg bouwwerkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang moeten worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend is ook de algemene zorgplicht van toepassing.

Het aspect ecologie is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie is in Nederland een bredere term voor de combinatie van een aantal ruimtelijk-historische wetenschappen, met name archeologie, historische bouwkunde (monumentale gebouwen en gebieden) en historische geografie (de vorming van het landschap door mens en natuur). In de Erfgoedwet is geregeld hoe met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten

archeologische waarden moet worden omgegaan.

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.

Archeologie

Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart 2018 van Den Helder is archeologisch onderzoek nodig bij ontwikkelingen van meer dan 500 m² en 3 meter diep. Met de beoogde ontwikkeling wordt niet meer dan 500 m² geroerd. Archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Conform de standaard voorgeschreven werkwijze zal, mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, contact worden opgenomen met het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht.

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

4.12 Externe veiligheid

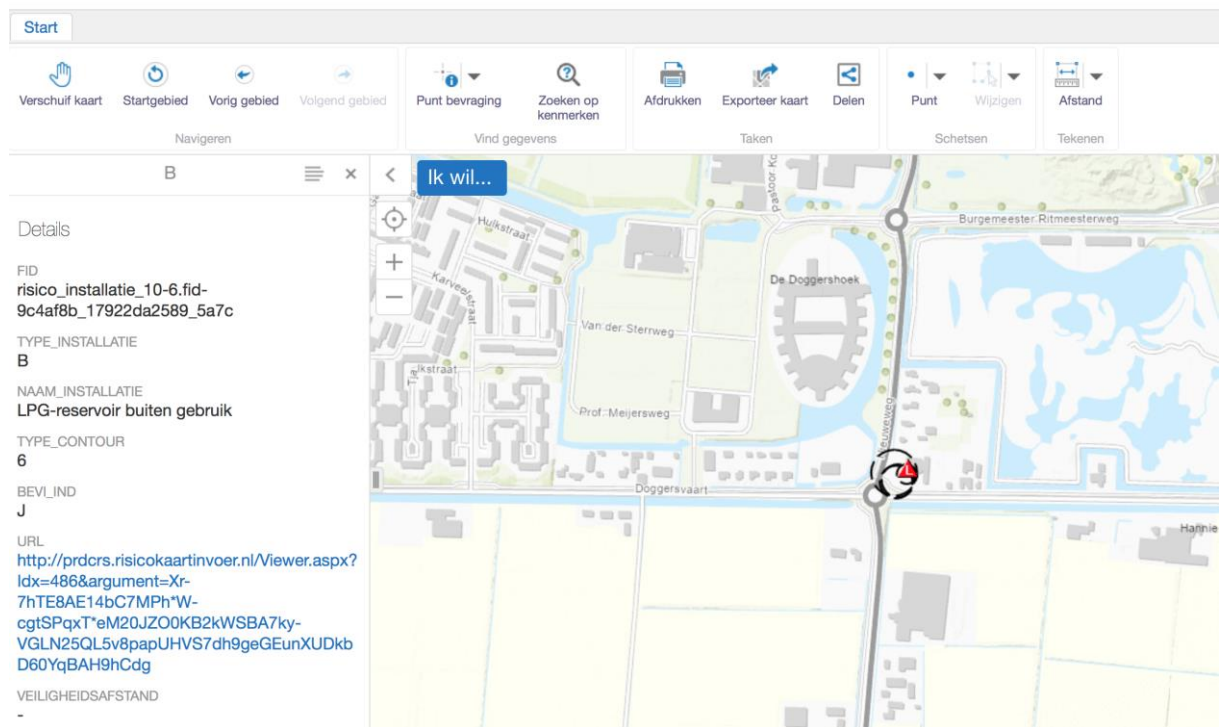
Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving en het gevaar dat mensen daardoor kunnen lopen. Veiligheidsafstanden zorgen ervoor dat het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft bij een calamiteit.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) ziet op transportroutes met gevaarlijke stoffen en transport via buisleidingen.

De risico's worden gemeten aan de hand van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit houdt in dat binnen de PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk zijn. Een woning is een kwetsbaar object als bedoeld in het Bevi.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een nieuwe kwetsbaar object, zijnde een woning, mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie is een risicobron aanwezig. Het betreft het tankstation op de hoek Nieuweweg/Doggersvaart (zie onderstaande afbeelding). De LPG-tank aldaar is echter buiten gebruik. Het invloedsgebied van een LPG tank wordt bepaald vanaf het vulpunt en heeft een afstand van 150 meter. Zelfs al zou deze nog in gebruik zijn, dan is het plangebied ruim buiten de invloedssfeer gelegen op minstens 400 meter.



Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van een plan moet worden aangetoond op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening kan het daarnaast noodzakelijk zijn om een exploitatieplan op te stellen. De bouw van een woning valt hieronder. Een exploitatieplan is niet verplicht als het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

De kosten voor het realiseren van de nieuwe woning en de aansluiting op nutsvoorzieningen worden geheel gedragen door de kopers van het perceel. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers waarin ook de eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

De financiële uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen door samenwerking met eigenaren en gemeente. De burens op nummer 11b zijn in een vroegtijdig stadium op de hoogte gebracht van het voornemen een woning te realiseren. Zij hebben aangegeven dat met de aangehouden afstand zij geen bezwaar hebben tegen de bouw van een woning.

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor het verplichte vooroverleg aan de diverse overlegpartners worden toegezonden.

In het kader van het verplichte vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland gereageerd. Beiden geven aan dat er inhoudelijk geen opmerkingen zijn ten aanzien van het plan. Het vooroverleg is positief afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 februari t/m 21 maart 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen van personen, instanties of overlegpartners.

Planregels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 het plan: het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11aa' van de gemeente Den Helder;
- 1.2 het bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.315BP1WONDOGVRT-VST1 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.4 aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aangebouwd bijgebouw: een bijgebouw welke aangebouwd is of gesitueerd is binnen 1 m van het hoofdgebouw;
- 1.7 aangrenzende gronden: percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerk wordt uitgevoerd (waarbij de eerste 2 m van brandgangen, stegen of openbaar groen wordt meegerekend niet zijnde het aangrenzende perceel);
- 1.8 aan-huis-gebonden beroep: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebbend op detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;
- 1.9 antennes: antennedrager en antenne ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;
- 1.10 bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;
- 1.12 bestaand:
 - a) bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de

- overgangsbepalingen van dat plan;
- b) bij gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- 1.13 bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 bijgebouw: een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden) al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.16 bijzondere woonvorm: een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en/of omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de omgeving;
- 1.17 bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.18 bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.21 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 bruto vloeroppervlak: de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten en dergelijke;
- 1.23 dak: iedere boven beëindiging van een gebouw;
- 1.24 dakkapel: uitspringend dakvenster, waarbij de afstand tot de noklijn en/of dakranden minimaal 0,5 m is;
- 1.25 detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.26 erf: het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- 1.27 gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of

- gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.29 huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voert of voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en/of van onderlinge verbondenheid van de bewoners;
- 1.30 kampeermiddel:
- 1.31 een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- 1.32 enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde.
- 1.33 één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- 1.34 overkapping: een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;
- 1.35 peil:
- a) voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
1. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b) voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
1. de hoogte van het aanliggende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c) voor een bouwwerk waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 m bedraagt:
1. de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein
- 1.36 permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf;
- 1.37 risicovolle inrichting: een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.38 seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden

verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

- 1.39 Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.40 uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.41 Vloeroppervlak: de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woning- of bedrijfsscheidende muren;
- 1.42 voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt;
- 1.43 voorgevellijn: de aanduiding “gevellijn” in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;
- 1.44 weg: alle voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden;
- 1.45 woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm;
- 1.46 woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot , c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. het laagste punt van een bouwwerk: het laagste punt vanaf peil tot aan de onderkant van de afgewerkte constructie van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. de (horizontale) diepte van een gebouw: de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- h. de breedte van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;
- i. de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens; vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen;

met daaraan ondergeschikte aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met de daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. als hoofdgebouw mag uitsluitend 1 woonhuis worden gebouwd;
2. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
3. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" mag de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw uitsluitend in de gevellijn te worden gebouwd;
4. de goot- en bouwhoogte en de dakhelling van een hoofdgebouw mogen niet meer zijn dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 45 m² bedragen.;
2. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen;
5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen.;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór de naar de weg gelegen gevel dan wel in het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 9 m bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de verkeersveiligheid;
 - b. de sociale veiligheid;
 - c. de milieusituatie en/of;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,
- nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als woning, woonhuis of voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, wanneer voldaan wordt aan de volgende criteria:
 1. het betreft een aan huis gebonden beroep, waarbij zowel voor wat betreft het gebruik als de visuele aspecten geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de betreffende woning;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 30% van de totale gezamenlijke begane grond vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt met een maximum van 35 m²;
 3. er is geen sprake van detailhandel, tenzij dit internetdetailhandel betreft.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub b onder 2 ten behoeve van vergroting van het daar genoemde percentage tot maximaal 40% van de begane grond vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m², mits wordt voldaan aan de eis van artikel 4.1.

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s).

4.2 Afwijkingsbevoegdheid Parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en toestaan dat:

- a. Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. In minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

4.3. Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
2. het gebruiken of laten gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
3. het gebruiken of laten gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
4. het gebruiken of laten gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;

6. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan de oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
7. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
8. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Algemeen

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

1. afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en getallen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat:
 1. de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven afmetingen;
 2. deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
2. het verhogen van bouwwerken, zijnde kunstwerken, geen gebouw zijnde, en zend-, ontvang-en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 46 meter.

7.2 Voorwaarden aan het verlenen van de afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.1 kan niet worden verleend indien:

- a. enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen, en
- b. hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Doggersvaart naast 11aa' van de Gemeente Den Helder.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De raadsgriffier,