

Opmerkingen gemeente

Er staat nog een receptie in de legenda van het inrichtingsplan en er is niet een corresponderend gekleurd gebouw op het plan. Als de receptie er moet komen moet die overigens ook geborgd in de bestemmingsplanregels. Zorg dat het overeen komt met elkaar.

De legenda is aangepast. De receptie is verwijderd
--

Op de verbeelding wordt nu vanwege het natuurnetwerk een wetgevingszone Natura 2009 opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Dat is op zich goed maar die zone wordt niet genoemd in de planregels volgens mij. Dat moet ook eigenlijk nog wel even.

Zie artikel 9

Voor zover ik kan zien mis ik de koppeling van de moet ook de maximale oppervlakte en andere afmetingen in de bouwregels.

Artikel 5 is aangepast

Opmerkingen Omgevingsdienst

1. Inleiding

Wij kregen van u een verzoek om advies uit te brengen voor het aspect natuur voor de locatie Jan Verfaillweg 616 Den Helder. U vraagt ons om een beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan voor Camping Donkere Duinen. Het bestemmingsplan betreft een transformatie van de bestaande camping (gericht op kamperen) naar een hoogwaardig recreatiepark met daarop 35 luxe recreatiewoningen.

Eerder is in het kader van milieu en natuur een advies afgegeven, met kenmerk OD.388262, datum 20 januari 2023. Voor de inhoud verwijzen wij naar dit eerdere advies.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- Toelichting bestemmingsplan “Donkere Duinen Jan Verfaillweg 2023” opgesteld door BügelHajema, (zonder kenmerk en datum) en bijbehorende bijlage 7 en 8
- Bijlage 7 Natuurtoets en aanvullend onderzoek Donkere Duinen opgesteld door BügelHajema (kenmerk P002238, datum 30 augustus 2023)
- Bijlage 8 Berekening stikstofdepositie Donkere Duinen opgesteld door BügelHajema (kenmerk P001807, datum 9 augustus 2023) met later aangeleverde AERIUS-berekeningen
- AERIUS-berekening sloop en aanleg (kenmerk S3J8KVgWbzXA, datum 8 november 2023)
- AERIUS-berekeningen gebruik (kenmerk RjUwgWjSBa2k, datum 8 november 2023)

Het concept advies is donderdag 8 november 2023 mondeling besproken. Naar aanleiding van dit advies is van Kontour (8-11) en BügelHajema (13-11) per mail een reactie ontvangen. Deze reactie wordt bij de beoordeling betrokken.

2. Wettelijk kader

Bestemmingsplan

Bij een Wro-procedure dient de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Om dit te kunnen toetsen, dient ter voorbereiding een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd te worden. Het doel hiervan is om na te gaan of eventuele toestemmingen op grond van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk zijn. Het moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens de Wet natuurbescherming geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Natura 2000-gebieden

Op grond van artikel 2.7, lid 2 Wnb zijn projecten (of andere handelingen) met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Soorten

Voor handelingen met betrekking tot soortenbescherming kan op grond van artikel 3.3, lid 1 / artikel 3.8, lid 1 en/of artikel 3.10 Wnb een ontheffing nodig zijn. Hierbij gaat het om alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4), dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9) en nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

3. Beoordeling

Resultaten

NNN en BPL

Het plangebied ligt naast het NNN-gebied Grafelijkheidsduinen & Donkere Duinen (K2). Op pagina 23 van de natuurtoets wordt vermeld: "Kleine delen van het plangebied vallen binnen NNN. ... een klein deel van het groen binnen NNN wordt verwijderd". Vanuit de omgevingsverordening van de provincie is de gemeente verplicht om de begrenzing van het NNN binnen het plangebied op te nemen en de wezenlijke kenmerken en waarden in stand te houden.

De ligging in het NNN is in het bestemmingsplan verantwoord, zowel in de regels (art 9) als op de verbeelding.

Het plangebied ligt op meer dan 7 km van het dichtstbijzijnde BPL-gebied.

Gebiedsbescherming

De geplande activiteiten vinden plaats naast het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog. Externe negatieve effecten door geluid, licht, trillingen, optische verstoring en overige effecten (behalve: stikstof) op de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn niet uit te sluiten.

De beoordeling van het onderdeel gebiedsbescherming is opgenomen in paragraaf 3.2.1 "Natura 2000" in de natuurtoets. Over de uitgevoerde natuurtoets worden onderstaande opmerkingen gemaakt.

- Beheerplan stelt eisen aan recreatie. Het is niet duidelijk of hier rekening mee gehouden is in de natuurtoets.

Paragraaf 3.2 gaat in het onderdeel EFFECTEN DOOR EEN TOENAME VAN DE RECREATIEDRUK in op de effecten van recreatie. Daarin wordt expliciet verwezen naar het Beheerplan

- De handhaving van rust tijdens het broedseizoen van o.a. de tapuit moet ook tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden geborgd worden.

Verstoring tijdens het broedseizoen van o.a. de tapuit is verboden krachtens de Wnb.

- Uit de voortoets blijkt dat als huisdieren (honden) worden toegestaan negatieve effecten op het Natura 2000-gebied niet uitgesloten kunnen worden.

Met betrekking tot de uitstoot van huisdieren en verstoring door betreding zal door de eigenaar / beheerder worden geborgd dat deze niet op het terrein worden toegelaten. Er zal in een robuuste, natuurlijke barrière voor mensen en honden worden voorzien die voorkomt dat honden het terrein verlaten.

- Voor jonge marters (boomarter aanwezig op het terrein) betekenen loslopende honden ook een groot gevaar. Is het mogelijk om honden op het terrein te verbieden?

Een verbod is niet reëel. Wel zal de robuuste, natuurlijke barrière een vluchtmogelijkheid opleveren voor marter. Voorts is vanwege het openbare karakter van het wandelpad sprake van een aanlijnplicht voor honden. Daarmee is het gevaar van predatie door honden tot nihil gereduceerd.

Een belangrijk onderdeel van de toetsing zijn de mogelijke effecten van landrecreatie in het naastgelegen duingebied. Het advies is om over de analyse van de toename van de recreatiedruk contact op te nemen met de terrein beherende organisatie (TBO).

Reactie BügelHajema

Met betrekking tot de uitstoot van huisdieren zal door de eigenaar / beheerder worden geborgd dat deze niet op het terrein worden toegelaten. Er zal in een robuuste, natuurlijke barrière voor mensen en honden worden voorzien die voorkomt dat honden het terrein verlaten.

Stikstof/AERIUS

De (aangepaste) stikstofrapportage en AERIUS-berekeningen zijn beoordeeld.

Algemeen

Via de mail is aangegeven dat de rapportage en de AERIUS-berekeningen verouderd zijn (datum augustus 2023). Hierop zijn 8 november 2023 Pdf-bestanden van de AERIUS-berekeningen ontvangen. Deze berekeningen zijn bij de beoordeling betrokken.

In de bestaande situatie is een bedrijfswoning op het perceel aanwezig. In de nieuwe situatie wordt deze naar een burgerwoning omgezet. Zowel in de referentiesituatie als in de nieuwe gebruikssituatie mist deze bestaande woning. In de berekening dient het gehele plan beoordeeld te worden, dus inclusief de woning op het terrein.

De bedrijfswoning is alsnog expliciet meegenomen in de Aerijs-berekeningen

Referentiesituatie:

De bestaande situatie berust op aannames. *“Op basis van gasrekeningen van de laatste jaren kan ervan uit worden gegaan dat op zijn minst 6.654 m³ gas is verbruikt.”* Ter onderbouwing wordt achtergrondinformatie gemist. Dit dient nog aangeleverd te worden.

Uit specifieke informatie van Kenter blijkt het volgende voor wat betreft het gasverbruik:

	JAAR	VOLUME GAS in m3
	2016	8770,0
	2017	4346,0
	2018	6425,0
	2019	6509,7
	2020	4638,0
	2021	5135,1
	2022	5852,0
	2023	2,0
	Gemiddelde over 2016 t/m 2022	5953,7

In de Aerius-berekening zal uitgegaan worden van het gemiddelde verbruik over de jaren 2016 – 2022: 5.953,7 m³.

Er wordt gerekend met een kengetal van 0,4 ritten per kampeerplaats. Dit wordt omgerekend naar 60 ritten per etmaal. Waarop is dit gebaseerd? Hoe is dit berekend? Hoe verhouden zich bijvoorbeeld 9.928 bezoekers per jaar zich tot 60 ritten per etmaal?

Reactie Kontour: We hebben ons gebaseerd op CROW-gegevens voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Deze is gebaseerd op aantallen ritten per campingplaats. Het aantal bezoekers is niet relevant voor deze berekening.

Antwoord: Uitgaan van ritten per campingplaats is akkoord. Echter 60 ritten per etmaal met een kengetal van 0,4 komt overeen met 150 kampeerplaatsen. Er is in de toelichting nergens terug te vinden dat in de bestaande situatie 150 kampeerplaatsen aanwezig zijn. Op pagina 5 van de natuurtoets wordt gesteld dat de camping circa 220 plekken heeft.

Er is gebruik gemaakt van CROW standaarden, dit op is te maken uit de tekst, de berekening klopt en voldoet. Met betrekking tot de referentiesituatie zijn de volgende bronnen maatgevend voor het aantal kampeerplaatsen, zijn 220:

Campingwelt: 200+20 plaatsen zie ook link: <https://www.campingwelt.de/camping-de-donkere-duinen-in-den-helder/>

Campingnavigator: 220 plaatsen: zie ook link: <https://campingnavigator.com/nl/campings-nederland/noord-holland/de-donkere-duinen>

Ontsluiting

De ontsluiting wordt gemodelleerd richting het noorden. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat dit de gebruikelijke aanrijroute is. Klopt dit wel in de praktijk?

Reactie Kontour: Noord is de belangrijkste route richting voor alle voorzieningen en grote ontsluitingswegen. Dit is ook de route die naast bezoek aan Den Helder voor voorzieningen, ook wordt geadviseerd vanuit navigatiesystemen. Een deel van het verkeer kan ook richting zuid gaan, maar dit betreft een klein deel waar geen goede inschatting van gemaakt kan worden.

Antwoord: De navigatie vanuit het zuiden (Schagen / Alkmaar) zal de route langs de Zanddijk en J. Verfaillweg aangeven. Vanuit het oosten (Den Oever) zal een route langs de Doggervaart of de Waddenzeestraat en J. Verfaillweg meer voor de hand liggen. Een deel van het verkeer zal ook richting zuid gaan. Bovenstaande onderbouwing dat al het verkeer richting het noorden rijdt is onvoldoende.

De gemeente geeft aan dat dit punt al is afgestemd met de verkeersadviseur van de gemeente en akkoord is gegeven.

Invoer Aeries

De bestaande situatie (Saldering) is overeenkomstig de aannames ingevoerd in rekenjaar 2023.

Intern salderen:

Voor de bestaande situatie / referentie situatie wordt het rekenjaar 2023 ingevoerd. Wanneer gerekend wordt met intern salderen dient een vergelijking gemaakt te worden met hetzelfde rekenjaar. Voor de sloop en aanleg betreft dit rekenjaar 2024 in plaats van 2023.

De berekening is alsnog gebaseerd op rekenjaar 2024.

Plan versus project

Voor het bestemmingsplan is het in kaart brengen van de feitelijke planologische legale situatie voldoende. Voor een project beoordeling dient met objectieve gegevens (Wnb-vergunning, Wmvergunning, bouwvergunning) aangetoond te worden dat de situatie aanwezig was op de aanwijsdatum van het Natura 2000-gebied. De aanwijsdatum voor de Duinen Den Helder - Callantsoog is 7-12-2004.

Aanlegfase:

De aanlegfase vindt plaats over een periode van 3 jaar. Waarom bedraagt de bouwfase 2024 tot 2026?

Reactie Kontour: Dit berust op de planning van de initiatiefnemer, waarbij rekening is gehouden met de tijd die nodig is voor het bouwrijp maken, het realiseren van de huizen en het realiseren van de woonrijp inrichting. Ter toelichting het bouwrijp en woonrijp zal beperkt samenlopen met de realisatie van de huizen, de bouw van de huizen zelf zal wel ca. 12 maanden vergen.

Antwoord: Bovenstaande onderbouwing waarom fasering plaatsvindt gedurende 3 jaar is onvoldoende duidelijk.

De eerste werkzaamheden kunnen naar verwachting in het 4-de kwartaal van 2024 starten, dit betreft het bouwrijp maken, aanlegtechnisch gevolgd door de realisatie van de recreatievilla's (dit betreft ten minste één vol jaar bouwtijd), waarna een laatste aanleg van de woonrijpwerkzaamheden de bouwactiviteiten in 2026 zouden kunnen voltooien. Hierbij dient bedacht te worden dat de bouwfasering gelijke tred houdt met de verkoopplanning. De recreatiewoningen zullen in minimaal 2 fasen met een doorlooptijd van een jaar vermarkt worden.

In hoofdstuk 6 'Rekenresultaten en conclusie' wordt gesteld "Wel dient de inzet van het deels elektrisch materieel in het bestemmingsplan geborgd te worden." Dit kan naar mijn idee niet.

Reactie Kontour: Er wordt verwezen naar een recente uitspraak. Tevens wordt gesteld dat het gaat om de bouw van recreatiewoningen waarvoor de inzet van zwaar materieel niet nodig is. Alleen de aanvoer van materiaal vindt plaats met vrachtauto's.

Antwoord: De stelling dat voor de bouw van recreatiewoningen geen inzet van zwaar materieel nodig is, wordt onvoldoende onderbouwd. Of de aangeleverde uitspraak van toepassing is op dit plan, hangt helemaal af van de situatie. Bij de uitspraak ging het om een recreatiepark en woningen die 'kant en klaar' neergezet worden én om materieel dat al in de omgeving aanwezig was. Per plan moet onderbouwd worden dat emissie loos bouwen ook aannemelijk is voor dit

concrete initiatief.

Het voor de realisatie benodigde materieel (inzet van machines, zoals beschreven in de Aerius-berekening) is getoetst op beschikbaarheid van emissievrij materieel. Kontour heeft geconcludeerd dat het benodigde materieel emissievrij beschikbaar is en hier haar bevestiging/opgave op gebaseerd. Het gaat om het volgende materieel:

- Een sloop- kraan van 200Kw wordt ingezet.
- Een Wals van 100 Kw wordt ingezet
- Trilplaat van 10 Kw wordt ingezet.

Dit materieel kan NOx-vrij / elektrisch worden ingezet.

- Sloop-kraan: JA: https://vanderspek.nl/elektrische-graafmachine/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiApOyqBhDIARIsAGfnyMrUJGBPBmtDXI-yUKAJasGYU4Kwpep1fOr683QgN5K17Iln0Ayio8UaAI9EEALw_wcB
Of zie deze link: <https://vanderspek.nl/nieuwe-hyundai-hx260al-electric-voor-de-van-reel-groep/>
- Wals: JA (<https://greenroadequipment.nl/elektrische-wals/>) overigens is een Wals niet benodigd voor de aanlegfase van dit project.
- Trilplaat: JA (<https://swepac.nl/elektrische-trilplaat-fb300b/>)

Invoer Aerius

In de berekening voor de aanlegfase ontbreken 1.726 motorvoertuigen licht verkeer (zie tabel 2). Voor het (zware) verkeer is niet gerekend met stationaire bronnen en filepercentages ontbreken.

Ten aanzien van filepercentages is er geen objectieve informatie beschikbaar. Wel bevat Aerius de mogelijkheid om aan te geven of het verkeer doorstroomt, zich normaal gedraagt (enige stagnering) of volledig stagneert. In de berekening is er vanuit gegaan dat het verkeer zich normaal gedraagt (enige stagnering).

Ten aanzien van stationair draaien gaat de berekening uit van een stationair draaiende vrachtwagen die een x aantal liters verbruikt. Daaraan kan worden toegevoegd dat op de bouwplaats als regel wordt gehanteerd dat niet noodzakelijke motoren standaard worden uitgeschakeld.

Gebruiksfase:

De nieuwe gebruiksfase berust op aannames. De recreatiewoningen worden in tegenstelling tot de camping jaarrond gebruikt. De invoergegevens voor de stikstofberekening zijn gebaseerd op het verkeersadvies van A-bout Verkeersadvies. In dit advies wordt aangegeven dat de 35 woningen naar verwachting 161 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Het advies is niet bijgevoegd. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat het park voor 60% van de tijd bezet is, zodat gerekend wordt met 97 verkeersbewegingen per etmaal. Ter onderbouwing wordt achtergrondinformatie gemist.

Invoer Aerius

De toekomstige situatie is overeenkomstig de aannames ingevoerd in rekenjaar 2026.

Het verkeersadvies is als bijlage aan de Aerius-berekening gehecht.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde ecologische onderzoeken is een ontheffingsaanvraag ingediend bij het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming (kenmerk OMG-012002, datum 22 juni 2023). De verwachting is dat het onderdeel soortenbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. In de toelichting is aangegeven dat verkrijging van ontheffing haalbaar is.

Naast de voorschriften uit de nog af te geven ontheffing dient bij de verdere uitwerking in ieder geval bij het aanbrengen van verlichting rekening gehouden te worden met de vliegroute van vleermuizen en het leefgebied van de boommarter. Ook dient tijdens de aanlegfase rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (inclusief de Tapuit).

Houtopstanden

Zoals aangegeven ligt het plangebied buiten de bouwde kom houtopstanden. Er wordt gesteld dat het planvoornemen niet ziet op de eventuele kap van een houtopstand. Op pagina 23 van de natuurtoets wordt vermeld: “een klein deel van het groen binnen NNN wordt verwijderd”. Het onderdeel houtopstanden is van toepassing op het vellen van bomen IN een houtopstand groter dan 1.000 m2 of een bomenrij van meer dan 20 bomen. Wanneer houtopstanden van toepassing is dient dit vooraf te worden gemeld bij het Bevoegd Gezag. Ook een klein deel van het groen verwijderen kan meldingsplichtig zijn. Op basis van de aangereikte gegevens is houtopstanden (mogelijk) van toepassing op onderhavig plan/project. De initiatiefnemer dient minimaal één maand van tevoren het voornemen van het kappen van bomen te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Zie ook:

https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur/Houtopstanden/Stappenplan_kapmelding

Tekst is aangepast

Ruimtelijke onderbouwing

Paragraaf 4.2 ecologie ziet toe op het onderdeel natuur.

NNN In de alinea over het NNN op pagina 27 wordt gesteld “Onderstaande afbeelding toont”. Deze zin is overgenomen uit de natuurtoets, er is echter geen afbeelding toegevoegd.

Onderdeel is aangepast

Stikstof Op pagina 28 wordt gesteld “het plan leidt in de aanleg- en gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie”. Uit de berekeningen blijkt wel een toename van de stikstofdepositie tijdens de aanleg en de gebruiksfase, maar door gebruikmaking van intern salderen is er per saldo geen toename.

Tekst is aangepast
