



Nieuw Den Helder Centrum 2013 – wijzigingsplan Tiny houses fase 2: Toelichting

10 november 2023

Kenmerk R005-1279935PTL-V01-pws-NL

Verantwoording

Titel	Nieuw Den Helder Centrum 2013 – wijzigingsplan Tiny houses fase 2: Toelichting
Opdrachtgever	Helder Vastgoed BV
Projectleider	Paul Lammers
Auteur(s)	Paul Lammers
Tweede lezer	Anne Vogelzang-Wijlens
Kenmerk	R005-1279935PTL-V01-pws-NL
Aantal pagina's	44 (exclusief bijlagen)
Datum	10 november 2023
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

TAUW bv
Handelskade 37
Postbus 133
7400 AC Deventer
T +31 57 06 99 91 1
E info.deventer@tauw.com

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.....	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Planbeschrijving	9
2.3	Visie op de gewenste ontwikkeling	11
3	Beleidskader.....	13
3.1	Europees beleid	13
3.1.1	Kaderrichtlijn water.....	13
3.1.2	Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico.....	13
3.1.3	Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2.3	Nationaal Water Programma 2022-2027	16
3.2.4	Ladder Duurzame Verstedelijking.....	17
3.3	Provincie Noord-Holland	18
3.3.1	Omgevingsvisie NH 2050.....	18
3.3.2	Omgevingsverordening NH2020.....	19
3.4	Gemeente Den Helder	20
3.4.1	Woonvisie Den Helder 2020 – 2025	20
3.4.2	Structuurvisie Den Helder 2025 (2012).....	21
3.4.3	Strategische visie 2020	22
4	Omgevingsaspecten.....	24
4.1	Bedrijven en milieuzonering	24
4.2	Geluid.....	26

4.3	Luchtkwaliteit.....	28
4.4	Ecologie	28
4.5	Stikstof	31
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Water.....	36
4.9	Bodem.....	37
4.10	Verkeer en parkeren	38
4.11	Hoogtebeperkingen.....	40
4.12	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.....	41
5	Juridische planopzet.....	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Inleiding regels	42
6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Inleiding.....	44
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van Tiny houses in de Falgatuinen in Den Helder. De bouw van de Tiny houses in de Falgatuinen is opgedeeld in twee fasen. In 2017 is voor de eerste fase het wijzigingsplan met de bijhorende toelichting door TAUW opgesteld. Hiervoor zijn toentertijd verschillende (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Een deel van deze onderzoeken is geactualiseerd voor fase 2. In de eerste fase is ruimte geboden aan 23 Tiny houses van ongeveer 30 - 40 vierkante meter groot, met als doelgroep mensen met een duurzame leefwijze. In de tweede fase wordt ruimte geboden aan 7 Tiny houses. Het project in de Falgatuinen in Den Helder gaat uit van huisjes van maximaal 32 vierkante meter (begane grond). Daarnaast wordt er binnen het plangebied een parkeerplaats gerealiseerd, dit is een openbare voorziening ten behoeve van het naastgelegen winkelcentrum. Voor de realisatie van de parkeerplaats dienen de Markstraat en Zoomstraat te worden aangepast. De Zoomstraat krijgt daarbij een aansluiting op de Texelstroomlaan. Een deel van de Zoomstraat gaat zelfs geheel verdwijnen omdat deze door het plangebied heen loopt. De Dintelstraat met bijhorende parkeervoorzieningen is ook gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen.

Helder Vastgoed BV heeft het gebied tot 'wachtend landschap' bestempeld sinds 2013/2014. Toentertijd stagneerde de verkoop van woningen. Eerder al zijn de flats in het plangebied gesloopt. Momenteel doet het plangebied dienst als gemeentelijke groenvoorziening en ligt het in die zin 'braak'. De groenvoorziening is wel dusdanig aangelegd zodat het past bij de verkaveling van het plangebied en de erfafscheidingen. Dit is gedaan vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan, zodat de kavels na wijziging direct ingevuld of verkocht kunnen worden.

In het afgelopen decennium is het fenomeen 'Tiny houses' ontwikkeld en heeft dit in Nederland bekendheid gekregen. Helder Vastgoed BV heeft met fase 1 al belangstelling getoond om te participeren in deze leefvorm en wil de mogelijkheid bieden om het resterende wachtend landschap van de Falgatuinen te ontwikkelen tot locatie voor Tiny houses.

1.2 Plangebied

Het gebied de Falgatuinen ligt in Den Helder, tussen de Texelstroomlaan en de Eendrachtstraat. In figuur 1.1 is het plangebied aangegeven.

Het plangebied van fase 2 wordt begrensd door de Texelstroomlaan en de Dintelstraat. Het plangebied ligt ingeklemd tussen flats aan de noordzijde, een winkelcentrum aan de westzijde, de Texelstroomlaan aan de zuidzijde en de Tiny houses van fase 1 aan de oostzijde. Daarnaast maakt een deel van de Zoomstraat, langs het winkelcentrum, inclusief de aangrenzende parkeerplaatsen deel uit van het plangebied. Zie figuur 1.1.



Figuur 1.1 Plangebiedgrens weergegeven met de gele lijn

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013', vastgesteld op 18 november 2013. Daarnaast zijn de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren 2021' (vastgesteld op 27 september 2021) en 'supermarkten' (vastgesteld op 21 november 2022) en het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' (vastgesteld op 6 september 2021) van kracht. Deze laatste drie (paraplu)bestemmingsplannen blijven ook in de toekomst voor onderliggende planlocatie van kracht.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' de bestemmingen 'groen', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Verkeer – Verblijf', 'Wonen-woongebouw'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Groenvoorzieningen
- Bermen en beplanting
- Wegen, straten en paden
- Waterlopen en waterpartijen
- Speelvoorzieningen
- Bouwwerken in de vorm van bushokjes en/of nutsvoorzieningen
- Verhardingen

- Bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals onder andere banken, verlichting, bruggen
- Bewegwijzering, terreinafscheidingen, etc.) en overige voorzieningen

De voor '*Bedrijf - Nutsvoorziening*' (artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende

- b. Erven en terreinen
- c. Parkeervoorzieningen
- d. Groenvoorzieningen
- e. Wegen, straten en paden
- f. Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere voorzieningen

De voor '*Verkeer – Verblijf*' (artikel 13) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen, straten, paden
- b. Sloten, grachten en bermen
- c. Parkeervoorzieningen
- d. Groenvoorzieningen
- e. Evenementen
- f. Woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'
- g. Bergingen en garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
- h. Nutsvoorzieningen
- i. Speelvoorzieningen
- j. Bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder bruggen, duikers en tunnels
- k. Stalling voor winkelwagens, mits binnen 50 meter van de bijbehorende winkel

De voor '*Wonen-woongebouw*' (artikel 17) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

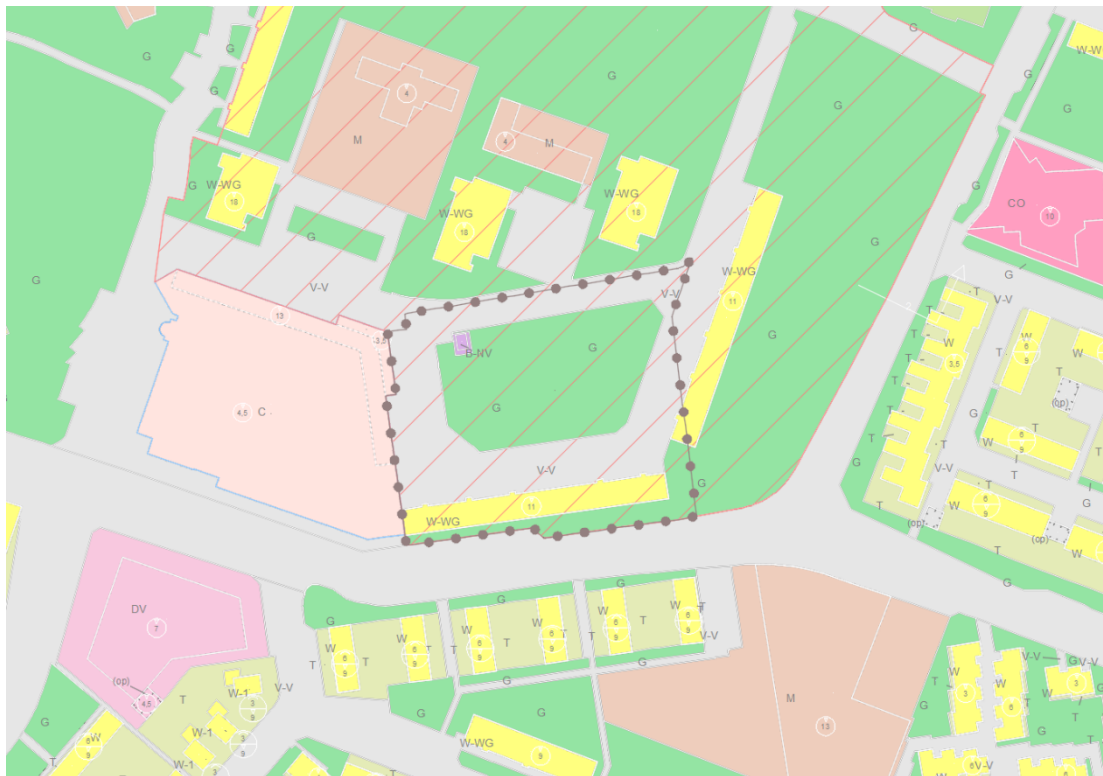
- a. Woongebouwen
- b. Ter plekke van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen

met de daarbij behorende:

- c. Tuinen en erven
- d. Parkeervoorzieningen
- e. Wegen, straten en paden
- f. Nutsvoorzieningen
- g. Bouwwerken, geen gebouw zijnde en overige voorzieningen

Het plangebied is tevens aangeduid als wro-zone-wijzigingsgebied 2. Het plangebied kan daarmee gewijzigd worden naar de bestemming woongebied, waarbij de regels gelden uit artikel 18 van het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013'.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 met daarin het plangebied aangegeven.



Figuur 1.2 Bestemmingen in het plangebied (plangebied grens in het bruin)

1.4 Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

In artikel 23 van bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen naar de bestemming woongebied, waarbij de regels gelden uit artikel 18 en aanvullend hierop:

- Een maximale bouwhoogte van 18 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 35 procent

Met voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarde.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het voorgenomen plan. Een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de juridische planopzet van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De Falgatuinen (zowel fase 1 als fase 2) ligt in Nieuw Den Helder en is een parkachtige omgeving nabij voorzieningen als winkelcentra, scholen, openbaar vervoer en horeca. Het winkelcentrum ten westen van het plangebied bevat meerdere supermarkten, een bakkerij, bloemenzaak en restaurant.

Het plangebied van fase 2 bestaat momenteel uit een aangelegde groenstructuur die past bij de verkaveling van het plangebied. Een deel van de groenstructuur van het nieuwe verkavelingsplan moet nog worden gerealiseerd. Het terrein is momenteel openbaar gebied en wordt door de gemeente onderhouden.

2.2 Planbeschrijving

Bewoners van de Tiny houses krijgen de mogelijkheid om zelf hun eigen huis te bouwen of om de Tiny house te laten bouwen. In fase 2 is plek voor 7 Tiny houses. Op ieder kavel komt in principe één Tiny house te staan. Het bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal 32 vierkante meter. Daarboven mag de Tiny house een eerste verdieping hebben met een vloeroppervlakte van maximaal 16 vierkante meter. Samengenomen is dus een BVO (bruto vloeroppervlak) van maximaal 48 vierkante meter mogelijk. De huisjes worden niet hoger dan 8 meter, uitgaande van maximaal 2 bouwlagen.

Bij elk Tiny house mag een bijgebouw gerealiseerd worden. De oppervlakte hiervan mag maximaal 12 vierkante meter bedragen met een hoogte van hoogstens 3 meter. De afstand van het bijgebouw tot de Tiny house en tot de kavelgrens moet groter zijn dan 3 meter, het bijgebouw mag niet vastzitten aan de Tiny house. Ook de afstand tussen de Tiny house en de kavelgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

Naast de Tiny houses wordt er aan de kant van het winkelcentrum binnen het plangebied een parkeerplaats gerealiseerd met 49 parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van naastgelegen winkelcentrum. De parkeerplaats komt op deze locatie omdat het daarmee een goede verbinding vormt met de nieuw te realiseren ingang van het winkelcentrum. Door nog woningen te maken op de hoek bij de Texelstroomlaan is het eerste beeld van het gebied een woongebied en geen parkeerterrein.

De parkeerplaats heeft in totaal een oppervlakte van 1.685 vierkante meter. De nutsvoorziening die reeds op het terrein aanwezig is, blijft bestaan. Naast bovengenoemde voorzieningen worden er, naast het al aanwezige groen, extra groene buffers en een aarden wal aangelegd rond de te realiseren parkeerplaats. Tenslotte komen er op het parkeerterrein en het aangesloten winkelgebied 2 winkelwagenstallingen te staan.

Voor de Tiny houses geldt dat er een wateraansluiting, kabel aansluiting en een riool aansluiting (gescheiden) aanwezig is in het plangebied. Er komt geen aansluiting op het gasnet en het elektriciteitsnet.



Figuur 2.1 Het 'visshutje', één van de Tiny houses die reeds gerealiseerd is in fase 1

Elektriciteit wordt verkregen van zonnepanelen die zijn aangesloten op oplaadbare accu's. De Tiny houses worden verwarmd met een hout- of pelletkachel.

Om de Tiny house heen heeft de particulier voldoende ruimte om een tuin aan te leggen. De grond onder de bebouwing en de grond eromheen wordt middels erfpacht uitgegeven (zie paragraaf 2.3).



Figuur 2.2 Het 'rupshuisje', één van de Tiny houses die reeds is gerealiseerd in fase 1

2.3 Visie op de gewenste ontwikkeling

Bij de 'koop' van een Tiny house wordt alle grond in erfpacht gegeven. Naast de 32 vierkante meter waarop het huis gebouwd wordt, is het toegestaan om per kavel één bijgebouw te realiseren. Dit om te voorkomen dat een wildgroei aan bijgebouwen ontstaat en het plangebied een rommelige invulling krijgt.



Figuur 2.3 Verkevelingsplan Tiny houses fase 2

In de gemeentelijke Woonvisie wordt het creëren van ruimte voor experimentele, duurzame woonvormen zoals Tiny Houses expliciet benoemd, met als doel dat Den Helder zich hierin kan onderscheiden ten opzichte van andere steden. Door de realisatie van fase 1 is hiermee de eerste grote stap gezet. Aangezien alle kavels uit fase 1 zijn vergeven, wordt met fase 2 het ook het laatste deel van de Falgatuinen ontwikkeld. Dit is het sluitstuk voor de ontwikkeling van duurzame alternatieve woonvormen in de Falgatuinen.

Aansluitend op de gemeentelijke Woonvisie wil de Helder Vastgoed BV meer ruimte bieden aan alternatieve woonvormen. Helder Vastgoed BV verwacht met juist deze vorm van wonen nog meer mensen voor (Nieuw) Den Helder te kunnen interesseren. Zij vormen een groeiende inspiratie voor de stad in het algemeen en voor Nieuw Den Helder in het bijzonder. Bovendien verwacht Helder Vastgoed BV dat het gehele Tiny House gebied, wanneer fase 2 is gerealiseerd, Den Helder in positieve zin (ecologisch, duurzaam, ruime kavels, dicht bij de duinen, wonen in het groen) op de kaart zet.

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (zie KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. Van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren
2. De beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen
3. Het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging
4. De gevolgen van overstroming en droogte te beperken

De richtlijn schrijft voor dat uiterlijk in 2027 in heel Europa de kwaliteit van alle wateren zowel chemisch (schoon) als ecologisch op orde (gezond) moet zijn.

Deze kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd, een belangrijke rol. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) moest er voor zorgen dat in 2015 het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' had bereikt. Het Hoogheemraadschap heeft in zijn gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties.

3.1.2 Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel om een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen in de Gemeenschap voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich brengen. Zie de nota Water in beeld 09 'Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008' (nota Water in Beeld).

3.1.3 Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

Deze aanbeveling (zie Rapportage over implementatie in Nederland december 2005) is gericht op:

1. Bescherming van het kustmilieu
2. Erkenning van de bedreiging van kustgebieden
3. Erkenning van de gevaren, die voortvloeien uit de stijging van de zeespiegel en de steeds frequentere en hevigere stormen
4. Passende ecologisch verantwoorde maatregelen ter bescherming van kustgebieden alsmede van woongebieden en cultureel erfgoed langs de kust
5. Duurzame economische mogelijkheden en werkgelegenheid
6. Een functionerend maatschappelijk en cultureel systeem in de lokale gemeenschappen
7. Voldoende voor het publiek toegankelijke gebieden voor zowel recreatie als voor esthetische doeleinden
8. Het behouden en bevorderen van samenhang tussen afgelegen kustgemeenschappen;
9. Een betere coördinatie van de acties, die door alle betrokken autoriteiten, zowel op zee als op het land worden ondernomen bij het beheer van de wisselwerking tussen de zee en het land

Betekenis voor dit project:

Met dit bestemmingsplan wordt een aantrekkelijke, groene en duurzame woonomgeving mogelijk gemaakt. Een nadere toelichting op het aspect water volgt in paragraaf 4.8. Het bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het Europees beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Omgevingsvisie heeft het Rijk vier prioriteiten vastgesteld. Een daarvan is 'Sterke en gezonde steden en regio's'. Het Rijk streeft naar een kwalitatief goede woningvoorraad, die regionaal aansluit op de woonbehoefte met nieuwe woon- en werklocaties binnen bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.

Betekenis voor dit project

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de hierboven genoemde (rijks)doelstellingen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Titel 2.2)
2. Kustfundament (Titel 2.3); (art. 2.3.6 Afwijkende regels Friese Waddeneilanden: in werking tegelijk met de 1e aanvulling)
3. Grote rivieren (Titel 2.4)
4. Waddenzee en waddengebied (Titel 2.5)
5. Defensie (Titel 2.6); (art. 2.6.9: beperkingen rond militaire radarstations: in werking tegelijk met de 1e aanvulling)
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Titel 2.13, in werking tegelijk met de 1^e aanvulling)

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

1. Rijksvaarwegen (Titel 2.1)
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
3. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8)
4. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10)
5. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
6. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
7. Veiligheid rond rijksvaarwegen
8. Verstedelijking in het IJsselmeer
9. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

In dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de onderwerpen kustfundament, defensie en Waddenzee en waddengebied.

Kustfundament

Ten aanzien van het kustfundament zijn de artikelen 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.5 van belang. Artikel 2.3.3 geeft aan dat een bestemmingsplan de bestemming 'waterkering' geeft aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. In artikel 2.3.4 staat dat met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- De instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament
 - Het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering
- Artikel 2.3.5. geeft daarnaast aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied, ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan, geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen het kustfundament (afbeelding 5), met uitzondering van:
- Bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten
 - Herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk
 - Bouwwerken voor het openbaar belang voor zover deze bouwwerken niet buiten de gronden, bedoeld in het eerste lid, tot stand gebracht kunnen worden

Defensie

Ten aanzien van defensie is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegkamp De Kooy. In artikel 2.6.4, vierde lid van het Barro is geregeld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

Waddenzee en waddengebied

Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied is artikel 2.5.6 van belang: op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.2 geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan heeft geen (nadelige) gevolgen voor het kustfundament en maakt geen deel uit van een primaire waterkering. Het bestemmingsplan is voorts niet in strijd met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten van het Waddengebied en de Waddenzee zijn uitgesloten, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Het plangebied heeft daarbij geen betrekking op gronden die als onderdeel van de Waddenzee zijn aangewezen; significante gevolgen voor de cultuurhistorische kwaliteiten zijn daarmee uitgesloten. Een noodzaak tot het uitvoeren van een beoordeling van de gevolgen voor de kwaliteiten op grond van artikel 2.5.4 van het Barro en een verbod zoals opgenomen in artikel 2.5.5 van het Barro zijn daarom niet aan de orde.

De Tiny houses voldoen met maximaal 8 meter hoogte aan de maximaal toelaatbare bouwhoogten van de bestaande bebouwing in de omgeving.

3.2.3 Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreinigingen en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

Het Nationaal Water Programma (NWP) beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

In het NWP stelt het kabinet drie hoofdambities voor 2050 en verder:

- I. Een veilige en klimaatbestendige delta.
- II. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- III. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren het waterbeleid en de uitvoering daarvan verder versterkt en het NWP bouwt hier voor de periode 2022-2027 op verder. Belangrijke relevante onderdelen van dit NWP zijn:

- Werken aan klimaatadaptatie en zoetwaterbeschikbaarheid met stresstesten en adaptatiestrategieën, de impulsregeling klimaatadaptatie en het maatregelpakket zoetwater, een voorkeursvolgorde voor waterbeheer, de strategie klimaatbestendige zoetwatervoorziening hoofdwatersysteem en actief grondwatervoorraadbeheer
- Voortzetting van het beleid voor waterveiligheid en de uitvoering daarvan via onder andere het Hoogwaterbeschermingsprogramma en het Kennisprogramma Zeespiegelstijging en het Overstromingsrisicobeheerplan
- Water en bodem als leidend principe bij ruimtelijke planvorming
- Een nationale watersysteemverkenning waarin lopende analyses op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening, ruimtelijke adaptatie, waterkwaliteit en scheepvaart in samenhang worden gezien, met als doel om voor het nationale watersysteem als geheel integraal afgewogen, lange termijn besluiten voor te bereiden

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterprogramma. Zo wordt er in plan minder verhard oppervlakte gerealiseerd dan in de huidige situatie het geval is. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Betekenis voor het project

In het plangebied worden minder dan 12 nieuwe woningen gebouwd. Hierdoor wordt het project niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woningen zijn daarnaast voorzien op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Voor het wijzigingsplan hoeft zodoende geen Laddertoets te worden doorlopen. Wel dient de behoefte aangetoond te worden. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een behoefte. De planontwikkeling zorgt ervoor dat binnen de gemeente ruimte kan worden gevonden voor 7 woningen. In paragraaf 3.4.1 wordt de Woonvisie van Den Helder behandeld. Uit deze paragraaf blijkt dat het woonprogramma dat met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd aansluit bij de Woonvisie. Er is daarmee aansluiting bij de kwalitatieve behoefte van Den Helder.

3.3 Provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het *Waarom* en ten dele over het *Wat*. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- 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
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven 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 wordt de agglomeratiekracht vergroot

- 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
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. 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.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

In het gebied rondom Den Helder komen de bewegingen Dynamisch schiereiland, Sterke kernen, sterke regio's en Nieuwe energie bij elkaar.

Betekenis voor het project

Het wijzigingsplan sluit aan bij de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. Er wordt in de Omgevingsvisie gepleit voor sterke kernen in de centrumgemeenten. Daarnaast is er aandacht voor nieuwe energievormen. Het voornemen voor de ontwikkeling van Tiny houses draagt bij aan de energietransitie vanwege het off-grid karakter van de ontwikkeling (geen gas en elektra aansluiting).

Door deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de centrumfunctie van Den Helder verbeterd en ontstaat een betere leefomgeving. In relatie tot deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Het wijzigingsplan past daarmee in de visie van de provincie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is vastgesteld op 22 oktober 2020 en in werking getreden op 17 november 2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Betekenis voor het project

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt volgens de omgevingsverordening dat deze in overeenstemming moeten zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.5. Verder zijn vanuit de Omgevingsverordening NH2020 geen specifieke regels van toepassing voor het plangebied. De ontwikkeling van de woningen past binnen de regels van de omgevingsverordening.

3.4 Gemeente Den Helder

3.4.1 Woonvisie Den Helder 2020 – 2025

Deze woonvisie geeft vervolg aan het woonbeleid dat is ingezet in de vorige woonvisie (Woonvisie Den Helder 2016 – 2020). De nieuwe woonvisie gaat deels door op de ingeslagen weg, voor een deel wordt invulling gegeven aan nieuwe ambities en doelstellingen. Zo zet de gemeente in op groei door te zorgen voor een aantrekkelijke woningmarkt met voldoende woningbouw. De focus ligt hierbij op kwaliteit en bijzondere woonmilieus. De visie richt zich op drie thema's:

1. Kwantiteit en kwaliteit: vraag- en aanbodgerichte nieuwbouw; passende programmering huur/koop, prijssegment en woningtypologie op de juiste locaties, kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, gemengde en veilige wijken, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen
2. Goed wonen voor iedereen: huisvesting doelgroepen: studenten, jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare groepen, statushouders, werknemers, levensloopbestendige woningvoorraad, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart
3. Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving

Op basis hiervan richt de gemeente Den Helder zich op een zo goed mogelijke leefomgeving voor de huidige en toekomstige inwoners. Het woonbeleid vervult een grote rol bij het verwezenlijken van de groei-ambities.

Behoefte

Prognoses van de Provincie Noord-Holland geven aan dat de Kop van Noord-Holland de komende 10 jaar staat voor een beperkte groei, zowel in inwoners als in huishoudens. Na 2030 gaat dat, voor zover het nu bekend is, over in een daling. De laatste jaren zijn er gunstige economische ontwikkelingen te zien, waardoor de druk op de woningmarkt toeneemt, zowel in de huur- als koopsector.

De regio Noord-Holland Noord heeft een propositie bij het Rijk neergelegd om in het achterblijvende aanbod aan nieuwbouw te voorzien. 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.

Oplossing in bestaand stedelijk gebied

De gemeente Den Helder bouwt vooral stedelijk omdat hier de meeste behoefte aan is. Door bijzondere woonvormen en woonmilieus te creëren die alleen in Den Helder te vinden zijn kan de stad zich onderscheiden: stads wonen aan een park, wonen aan of met uitzicht op het water, wonen in de polder, met verschillende, bij elkaar passende doelgroepen in een gebouw wonen ('magic mix'), flexwonen, wonen in tiny houses, groeps- en samen wonen voor ouderen in nieuwe woonconcepten.

Betekenis voor dit project

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats als invulling van een gebied dat tijdelijk ingericht is als 'wachtend landschap' in verband met de stagnerende vraag naar woningen in de periode 2012-2015. Nu deze vraag weer aangetrokken is, wil Helder Vastgoed BV dit voormalige woongebied opnieuw inrichten voor woningbouw. De ontwikkeling past binnen de ambities van de gemeente Den Helder.

3.4.2 Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)

In de Strategische Visie 2020 is de Structuurvisie als één van de overkoepelende beleidskaders aangekondigd. De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie in een ruimtelijk beleidskader. Met de Structuurvisie wordt beoogd om sturing te geven aan en samenhang aan te brengen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen Den Helder in de periode tot 2025. In de structuurvisie worden de ruimtelijke ingrepen en voorwaarden die nodig zijn om de strategische doelen uit de strategische visie te bereiken benoemd. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

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, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen, te weten het bewonersdomein, het maritiem domein en het bezoekersdomein. Voor dit bestemmingsplan zijn het bewonersdomein en het bezoekersdomein de relevante domeinen.

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.

Betekenis voor dit project

Het voornemen voor de ontwikkeling van Tiny houses fase 2 sluit aan bij de Structuurvisie van de gemeente Den Helder. Er wordt met het voorgenoemen plan voorzien in betaalbare woonmogelijkheden en het aantrekken van nieuwe inwoners naar de stad. De ontwikkeling is daarnaast milieuvriendelijk en duurzaam.

3.4.3 Strategische visie 2020

De strategische visie 2020 is op 21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie wordt beschreven dat Den Helder haar positie in de regio wil hernemen door er voor te zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen. Het is noodzakelijk dat er weer vitaliteit de stad wordt binnengebracht. Om dit te realiseren is het van groot belang om de woningproductie al op de korte termijn te vergroten.

De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de geplande woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling.

Om het bovenstaande te bereiken zijn met de visie zes doelen opgesteld:

- Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis & technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme & recreatie en zorg wellness als belangrijkste dragers
- Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk
- Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water
- Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuurhistorisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler

- Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau
- De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling

Betekenis voor dit project

De voorgenomen ontwikkeling van de Tiny houses fase 2 sluit aan bij de strategische visie 2020. De bouw van de Tiny houses zorgt ervoor dat mensen zich vestigen in Den Helder en het vergroot de woningvoorraad. Daarnaast voldoet het aan de behoefte om bijzondere woonlocaties te creëren in ruim opgezette, groene woonmilieus.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt 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 voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Den Helder de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. 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. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dit milieuaspect wordt niet verlaagd. Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Tabel 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand 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

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkeling. Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming kunnen worden gevestigd.

Plangebied

Gezien de vele verschillende functies die in en rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het gebied aangemerkt worden als een gemengd gebied. Woningen zijn gevoelige functies en zijn geen activiteit genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Andersom kunnen risicocontouren van nabijgelegen bedrijven of activiteiten wel overlappen met het plangebied.

Het winkelcentrum ten westen van het plangebied omvat twee supermarkten, een bakkerij, een bloemenzaak, zonnestudio, twee restaurants een delicatessenwinkel en een kapsalon. De supermarkten, de restaurants, de bakkerij, de bloemenwinkel, de zonnestudio, de delicatessenwinkel en de kapsalon vallen onder milieucategorie 1 volgens de VNG richtafstandenlijst. Aangezien het een gemengd gebied betreft, mag de milieucategorie één stap verlaagd worden. Daarmee gaat de richtafstand van 10 meter naar 0 meter. De risicocontouren van de activiteiten raken het plangebied niet.

Rond het plangebied zijn parkeervoorzieningen gelegen. Parkeerterreinen hebben een milieucategorie 2. Deze mag een stap verlaagd worden naar milieucategorie 1 vanwege de ligging in een gemengd gebied. Binnen het plangebied wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met dus een contour van 10 meter. De contour overschrijdt het plangebied. Door tussen het bouwvlak van de woningen en het parkeerterrein een groene buffer met een breedte van 10 meter te realiseren, vormt de overschrijding geen belemmering.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar gezien vanuit thema milieuzonering.

4.2 Geluid

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Wettelijk kader

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden, namelijk:

Wegverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï

Industrielawaaï

Voor de planlocatie is met name wegverkeerslawaaï relevant. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Texelstroomlaan (50 km/uur weg, 2 rijstroken). Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de invloedsferen van de 30 km/uur wegen Zoomstraat en Dintelstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen ook onderzocht en beoordeeld. De geluidbelastingen hiervan worden vergeleken met de richt- en grenswaarden van de Wet geluidhinder gehanteerd. Ook het gebruik van winkelwagentjes op de openbare weg en parkeerplaats door klanten van twee supermarkten in het naast het plan gelegen winkelcentrum vormt een relevante geluidsbron.

De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. Als de berekende geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde dan vormt de bron geen belemmering voor het plangebied. Voor een berekende geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde is nieuwbouw alleen mogelijk wanneer ontheffing wordt verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het geluidbeleid van de gemeente.

Situatie plangebied

Ten behoeve van het plan heeft TAUW een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidniveaus op de grenzen van het plangebied ten gevolge van de binnen en nabij het plan gelegen geluidbronnen (voor volledig akoestisch onderzoek, zie bijlage 1). Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Texelstroomlaan bedraagt maximaal 60 dB aan de zuidzijde van het plangebied. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder overschreden, maar er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB
- De geluidbelasting ten gevolge van de Zoomstraat is aan de westzijde van het plangebied maximaal 55 dB en hiermee hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder
- De geluidbelasting ten gevolge van de Dintelstraat is aan de noordzijde van het plangebied maximaal 53 dB en hiermee hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is op de grens aan de noordoostzijde van het plangebied maximaal 66 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde en bovengrens van het gemeentelijk geluidbeleid
- Maatregelen aan de bron of in de overdracht liggen voor wegen niet voor de hand, aangezien deze stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard
- De geluidbelastingen ten gevolge van het gebruik van winkelwagentjes ten behoeve van de supermarkten in het nabijgelegen winkelcentrum bedragen meer dan 55 dB(A) ter hoogte van de meest westelijke plot. In het hele plangebied wordt het ambitieniveau van 'rustig' (richtwaarde 45 dB(A) etmaalwaarde) overschreden en voor een groot deel van het plan (vooral op een eventuele tweede verdieping en hoger) wordt ook de bovengrens van 'redelijk rustig' (richtwaarde 50 dB(A) etmaalwaarde) overschreden

Conclusie

Vanuit het thema geluid bezien is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Daarbij dient wel voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- Voor de belasting van de Texelstroomlaan dienen hogere waarden verleend te worden. De hogere waardenprocedure wordt gekoppeld aan de ontwerp bestemmingsplanprocedure
- De bouwvlakken in het plangebied zijn zodanig gesitueerd dat deze op zo ruim mogelijke afstand van de Texelstroomlaan liggen

- Bij het ontwerp van de woningen dient normaliter de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer en industrielawaai (winkelwagentjes)) op de gevels vastgesteld te worden zodat vastgesteld kan worden wat de minimaal benodigde geluidwering van de gevel dient te zijn zodat aan de vereisten voor de binnenwaarden wordt voldaan. Op basis van de ervaringen in fase 1 is echter duidelijk geworden dat voor de tiny houses in praktijk geldt dat niet voldaan kan worden aan de binnenwaarden uit het bouwbesluit. In de te verlenen vergunningen voor de tiny houses zal hierover het volgende opgenomen worden: *'Bouwbesluit, Afdeling 3.1 Bouwbesluit: bescherming tegen geluid van buiten'; De woning is niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Het wel of niet voldoen aan de eisen valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar.'*

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit is opgenomen onder titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Daarbij is sprake van grens- en richtwaarden voor concentraties van stoffen in de buitenlucht. In de wet luchtkwaliteit is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project een NIBM bijdrage aan de luchtkwaliteit kent, is het inpasbaar. Voor woningbouwprojecten is in de Regeling NIBM reeds vastgelegd wanneer ze NIBM zijn. Het betreft woningbouwontwikkelingen met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, of twee ontsluitingswegen en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen.

Conclusie

Het effect van de voorgenomen woningbouw van 7 woningen op de luchtkwaliteit is NIBM. Daarmee is het plan uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit.

4.4 Ecologie

Wettelijk kader

De ontwikkeling van Tiny houses kan mogelijk negatieve effecten op beschermde natuur veroorzaken. Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen, zoals een bestemmingswijziging, geldt dat onderbouwd moet worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming (soorten en gebiedsbescherming) is hier onderdeel van. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Wet Natuurbescherming. In bijlage 2 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Nederlandse natuurbescherming wettelijk verankerd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet vervangt de Flora- en faunawet (beschermde soorten), de Natuurbeschermingswet 1998 (beschermde natuurgebieden) en de Boswet (houtopstanden). Het beschermingsregime gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

Plangebied

Het is noodzakelijk om de ontwikkeling te toetsen aan soortenbescherming (vanwege de Mogelijke aanwezigheid van flora en fauna) en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Binnen drie kilometer van de planlocatie liggen drie Natura 2000-gebieden, te weten Duinen Den Helder - Callantsoog, Noordzeekustzone en de Waddenzee. Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten, met uitzondering van effecten door stikstofdepositie. Om deze reden is een AERIUS-berekening gemaakt om de stikstofdepositie van het voornemen te bepalen (paragraaf 4.5).

Het plangebied ligt niet in gebieden die onderdeel uitmaken van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Negatieve effecten op het NNN zijn daarom op voorhand uitgesloten, mede omdat het NNN geen externe werking kent.

Houtopstanden

Houtopstanden onder de Wnb betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. In het plangebied is geen sprake van houtopstanden. Negatieve effecten van de ontwikkeling op houtopstanden zijn dan ook uitgesloten.

Soortenbescherming

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan worden bedreigd. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn (VR)
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn (HR) en de verdragen van Bern en Bonn
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd

Op basis van literatuurstudie en aanvullend een oriënterend veldbezoek is onderzocht of de locatie voldoet aan eisen die soorten aan hun leefomgeving stellen. Ook is gekeken naar aanwijzingen van de aanwezigheid van soorten (zichtwaarnemingen en sporen van terreingebruik, zoals hollen, uitwerpselen, haren, prooi- of voedselresten).

Mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling zijn in onderstaande tabel weergegeven per soort.

Tabel 4.2 Soort(groep)en die mogelijk in de omgeving van het plangebied aanwezig kunnen zijn

Soortgroep	Overtreding Wnb	Nader onderzoek	Te nemen maatregelen
Flora	Mogelijk	Ja	Eén veldbezoek uitvoeren in de periode mei tot en met augustus om percelen D2 tot en met D8 te inventariseren op grote leeuwenklauw Afhankelijk van de resultaten aanvragen van ontheffing en mitigatie/compensatie Het verplaatsen van de toplaag met zaadbank kan een compenserende maatregel zijn
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	N.v.t.
Vleermuizen	Nee	Nee	Opgaande begroeiing niet direct belichten
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Nee	Nee	Werkzaamheden dit jaar starten om vestiging van ransuil in eksternest te voorkomen
Vogels – functioneel leefgebied nest beschermd	Nee	Nee	Niet van toepassing
Vogels – broedvogels	Mogelijk	Nee	Contact opnemen met een ter zake kundig ecooloog voor het uitvoeren van een broedvogelcontrole. Bij voorkeur werken buiten het broedseizoen
Amfibieën	Nee	Nee	Niet van toepassing
Vlinders	Nee	Nee	Niet van toepassing

Vogels kunnen gedurende het gehele jaar tot broeden komen. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode half maart t/m half juli (dit wordt gezien als reguliere broedseizoen). Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De omvang van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen is niet strijdig met de Wnb mits er rekening gehouden wordt met het Broedseizoen door het uitvoeren van een broedvogelcontrole voorafgaand aan start werkzaamheden. Daarnaast dient er in de periode mei t/m augustus in het gebied een inventarisatie te worden gehouden op de aanwezigheid van leeuwenklaus. Onder voorwaarden dat rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van broedvogels en door het eventueel verplaatsen van de toplaag met zaai van de leeuwenklaus hoeft het thema ecologie geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling.

4.5 Stikstof

Wettelijk kader

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Daarom dient voor nieuwe of gewijzigde plannen onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden, dit zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Een plan kan alleen worden vastgesteld als de stikstofdepositie op geen enkele relevante en voor stikstof gevoelige locaties toeneemt.

Plangebied

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog (circa 500 meter). Op grotere afstand liggen de Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en de Waddenzee. Voor het berekenen van de stikstofdepositie van het plan op Natura 2000-gebied is gebruik gemaakt van het rekenmodel AERIUS Calculator (versie 2021) (zie bijlage 3).

Aanlegfase

Voor de aanlegfase wordt gekeken naar de inzet van mobiele werktuigen en de verkeersaantrekkende werking van bouwverkeer. Bij dit project zullen geen ingrijpende bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De tiny houses worden grotendeels kant-en-klaar afgeleverd, wat betekent dat het werk op locatie minimaal is. Wel zal binnen het plangebied een parkeerplaats worden gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de NOx en NH3 emissies als gevolg van mobiele werktuigen is uitgegaan van kentallen opgesteld door adviesbureaus TAUW en De Roever. Hierbij is als worstcase uitgangspunt 2 woningen aangehouden, wat betekent dat voor het plaatsen van de tiny houses en het realiseren van de parkeerplaats een vergelijking is gemaakt met het bouwen van twee vrijstaande woningen. De kentallen zijn gebaseerd op de werkelijke inzet van mobiele werktuigen en vrachtverkeer bij een groot aantal woningbouwprojecten.

Gebruiksfase

De te realiseren Tiny houses worden niet op het gasnet aangesloten. Er is daarom geen sprake van NOx emissies door gasstook voor verwarming en warmwater voorziening. De woningen worden wel voorzien van rookkanalen. Er zal daarom sprake zijn van NOx emissies ten gevolge van houtstook. De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt 8,6 bewegingen van personenauto's per jaargemiddeld etmaal per woning.

Conclusie

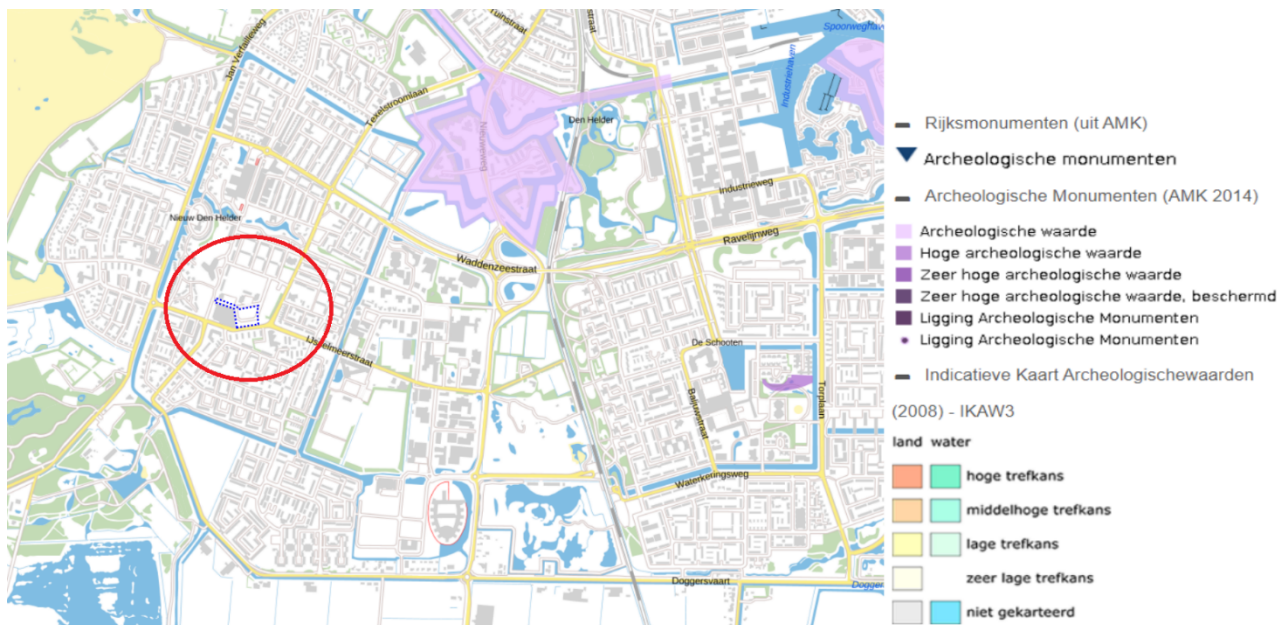
Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een bijdrage van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling van Tinyhouses. Het aspect stikstofdepositie staat vaststelling van de planwijziging daarom niet in de weg.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie*Wettelijk kader*

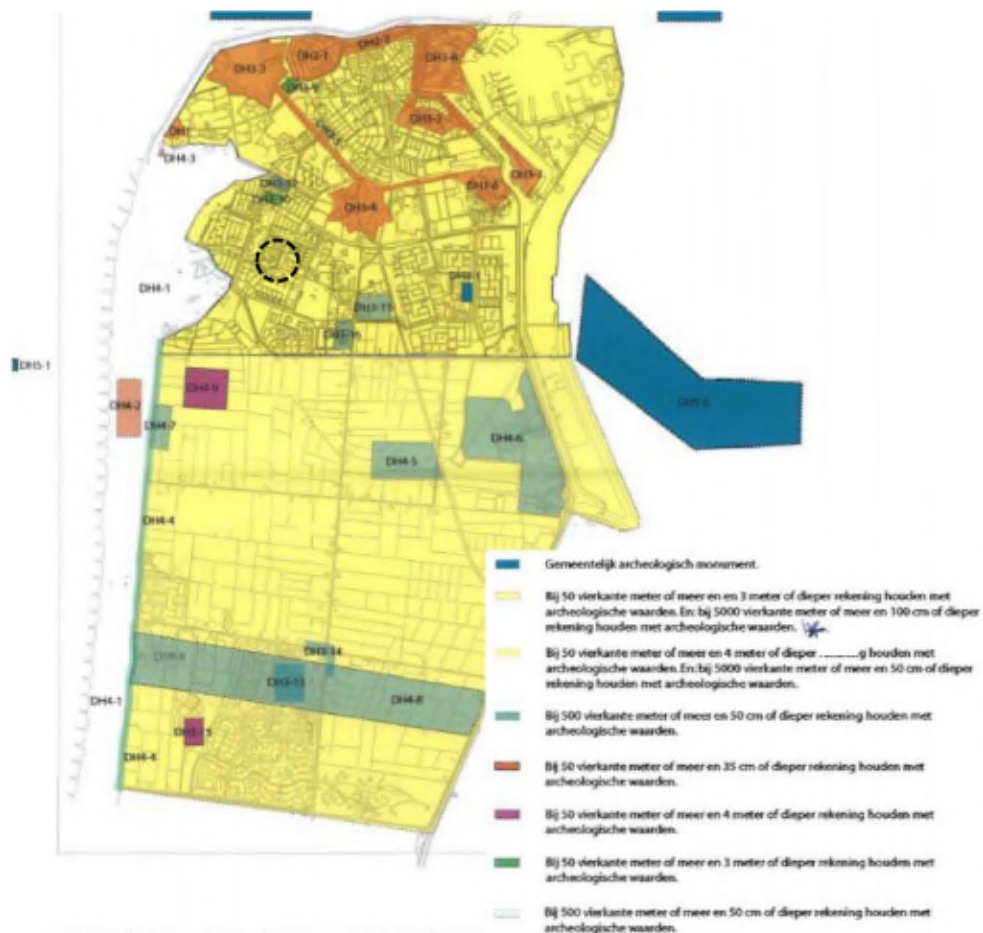
Voor de bescherming van archeologische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet bundelt wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Plangebied

Op de landelijke IKAW archeologische waardenkaart en de gemeentelijke archeologische Waardenkaart (gemeente beleidskader 2017) is te zien dat in het plangebied geen archeologisch waardevolle verwachtingen zijn. Het gebied ligt tevens niet binnen het beschermd stadsgezicht en het gebied is niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied.



Figuur 4.1 Archeologische waardenkaart (bron: IKAW). Plangebied is weergegeven met een blauwe stippellijn binnen de rode cirkel.



Figuur 4.2 Locaties in de gemeente Den Helder met archeologische waarden

Bij een ontwikkeling met een oppervlakte van 50 vierkante meter of meer en 3 meter of dieper, moet er rekening gehouden worden met archeologische waarden. Dit geldt ook voor ontwikkelingen van 5.000 vierkante meter of meer en 100 centimeter of dieper.

Voor de bouw van Tiny houses is geen archeologisch onderzoek vereist. De te ontwikkelen huisjes hebben samen een bebouwingsoppervlak van 308 vierkante meter.

Conclusie

Vanuit de thema's archeologie en cultuurhistorie gezien is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de veiligheid van personen die zelf niet direct betrokken zijn bij risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen (risicobronnen), maar als gevolg van die activiteiten wel risico kunnen lopen.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de externe veiligheid bestaat uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijhorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het huidige beleid voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Sinds 1 april 2015 is ook de Regeling Basisnet van kracht. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is een Basisnet voor weg, water en spoor. Met dit Basisnet wordt een evenwicht voor de lange termijn gecreëerd tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes en welke regels gelden voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Risiconiveau

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is het risico op een plaats nabij een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval bij de risicobron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van risicocontouren rond de risicobron en is onafhankelijk van de aanwezige bevolking.

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde f/N-curve waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisches is weergegeven. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde waaraan getoetst wordt. De oriëntatiewaarde is een richtwaarde, het bevoegd gezag mag hier gemotiveerd van afwijken. Bij een overschrijding van de Oriëntatiewaarde of een toename van het GR moeten beslissingsbevoegde overheden het GR betrekken bij de vaststelling van het besluit.

Plangebied

Er zijn geen risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied (buisleidingen / wegen / spoor). Deze worden ook niet gerealiseerd in het plangebied. De dichtstbijzijnde risico's betreffen een tankstation van Total, op ruim 1,2 kilometer afstand hemelsbreed. Daarnaast bevindt zich ten oosten van het plangebied een transportlijn gevaarlijke stoffen. Dit betreft een aardgasleiding van de Gasunie en bevindt zich op minstens 1,3 kilometer afstand. Op verdere afstand bevinden zich een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen en een benzineservicestation, beide ten noordoosten van het plangebied.



Figuur 4.3 Risico's in de omgeving van het plangebied (paarse cirkel)

Conclusie

Vanuit externe veiligheid bezien is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar.

4.8 Water

Wettelijk kader

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige manier in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Plangebied

Watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen. In dit proces wordt de waterbeheerder in vroegtijdig stadium betrokken, waardoor water een volwaardige plaats krijgt in de planvorming.

Voor deze ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 4). Vastgesteld is dat het plan geen of geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierna wordt aandacht besteed aan de voor dit initiatief belangrijkste subthema's.

Afvalwater

In het hele plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd waarin het afvalwater en het regenwater gescheiden worden afgevoerd.

Afstromend hemelwater

De realisatie van 7 Tiny houses resulteert in circa 308 m² verhard oppervlak (32 m² woning en 12 m² bijgebouw), daarnaast wordt er een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van het winkelcentrum van 1.685 m². Waarbij de parkeervakken (ongeveer de helft van het parkeerterrein = 842 m²) met waterdoorlatende bestrating worden aangelegd. De aansluiting van de Zoomstraat op de Texelstroomlaan resulteert naar verwachting in een toename van 210 m². De aanleg van het Markpad voegt naar schatting 225 m² verhard oppervlak toe. Naar schatting is het verhard oppervlak in de nieuwe situatie in totaal (308+842+210+225) 1.585 m² en half verhard 843 m². In de omgeving van de Tiny houses bevindt zich geen oppervlaktewater. Er is geen sprake van versnelde afvoer op het watersysteem. Tot 2016 was er in het plangebied nog een gebouw van circa 1.000 m² aanwezig. Daarnaast verdwijnt er naar schatting 1.100 m² verharding, aangezien een deel van de Zoomstraat wordt opgeheven. Langs de Zoomstraat verdwijnt er ongeveer 280 m² aan parkeerplaatsen. In totaal verdwijnt er dus ongeveer 2.380 m² aan verhard oppervlak. Met de komst van 1.585 m² verharding en 843 m² halfverharding is er dus geen sprake van een netto toename ten opzichte van enkele jaren geleden. Er is netto meer verharding verdwenen dan er nu blijkt. Daarbij bestaan de nieuwe wegen (Dintelstraat en Markstraat/-pad) voor 38 % uit waterdoorlatende verharding en de Zoomstraat voor 19 %.

Rondom de Tiny houses bevindt zich meer dan voldoende goed doorlatend onverhard oppervlak om infiltratie van al het afstromende regenwater te garanderen. Tevens wordt naast een vuilwaterriool een drainage transportriool aangelegd voor de inzameling en transport van grondwater en hemelwater.

Afval

De Tiny houses kunnen op aanvraag de beschikking krijgen over afvalbakken. Restafval wordt afgevoerd conform het gemeentelijk beleid. Bij het centraal gelegen Consuminderhuis worden bakken opgesteld voor plastic en papier.

Conclusie

Vanuit het thema water bezien, is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

4.9 Bodem*Wettelijk kader*

De bodem is onderzocht op eventueel aanwezige verontreiniging en de gevolgen hiervan voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plan verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingswijziging.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan vijf jaar.

Plangebied

Op de locatie waar de Tiny houses van fase 2 geplaatst worden, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Vlam Bodem Advies BV (10-2019) (zie bijlage 5). Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek is gecombineerd uitgevoerd met een asbest in de grondonderzoek conform NEN 5707. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in verband met het plaatsen van Tiny houses op het terrein. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse alsmede het vaststellen of de grond asbesthoudend is.

In een aantal mengmonsters overschrijden de gehalten lood, PCB (som) en PAK de betreffende achtergrondwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen in de bovengrond zijn mogelijk te wijten aan het plaatselijk aanwezige bodemvreemde materiaal. De mengmonsters van de ondergrond zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In een aantal peilbuizen overschrijdt de concentratie naftaleen en barium de streefwaarde. Er is geen sprake van sterk met asbest verontreinigde grond. Op basis van de aangetoonde gehalten van zowel naftaleen, barium als asbest is er, vanuit het thema bodem, geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het milieukundig bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Daarmee is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de Texelstroomlaan. Dit is een 50 km/h weg. De noordkant van het gebied wordt ontsloten door de Dintelstraat richting het westen en de Markstraat richting het noorden. Dit zijn beide 30 km/h wegen.

In het plangebied bevinden zich verschillende groene bosschages en grasvelden. In de toekomst vormen deze bosschages mede de afscheidingen tussen de kavels van de tiny houses. Daarnaast loopt de Zoomstraat van west naar oost door het plangebied, aan één zijde van de Zoomstraat zijn in de huidige situatie parkeerplaatsen aanwezig. Het deel van de Zoomstraat binnen het plangebied en de genoemde parkeerplaatsen worden verwijderd. Het deel van de Zoomstraat wat langs het winkelcentrum loopt krijgt een aansluiting op de Texelstroomlaan.

Wandel- en fietsverkeer

Binnen het plangebied worden nieuwe wandelpaden aangelegd. Fietzers moeten gebruik maken van de al aanwezige Dintelstraat, Texelstroomlaan en de nieuwe aansluiting hierop vanuit de Zoomstraat. De aansluiting van het Markpad op de Texelstroomlaan wordt afgesloten met een klaphekje om onveilige situaties te voorkomen.

Autoverkeer

Onderliggend plangebied is onderdeel van een verkeersplan van een groter gebied (zie figuur 4.4).

In dit verkeersplan zijn doorgaande routes en verkeersmaatregelen bedacht die recht doen aan het landschappelijke karakter van de Falgatuinen. Zo wordt de doorgaande route voor autoverkeer binnen het gebied zodanig gemaakt dat sluipverkeer wordt ontmoedigd en er niet snel gereden kan worden. De doorgaande route loopt vanaf de Eendrachtstraat via het Runpad, de Leijloop en Markpad naar de Dintelstraat waar vervolgens weer aansluiting gevonden kan worden op respectievelijk de Texelstroomlaan en de Marsdiepstraat. Alle overige aansluitingen worden niet toegankelijk voor autoverkeer.



Figuur 4.4 Ligging doorgaande route autoverkeer

Op de Eendrachtstraat, Leijloop en Dintelstraat worden verkeersdrempels aangebracht om de snelheid van het autoverkeer er uit te halen. Ondanks dat de wegen verschillende gradaties krijgen qua functionaliteit, wordt het wegprofiel door het gehele gebied gelijk gehouden om de eenheid van het gebied en de doorgaande verbindingen te benadrukken. Het profiel bestaat uit een middenstuk van rood gebakken klinkers van 2,8 meter breed met aan weerszijden een open verharding van 0,85 meter breed die met de tijd gaat vergroenen zodat de weg optisch smaller wordt.

Deze opzet waarborgt zowel een goede bereikbaarheid van de kavels, veiligheid voor alle weggebruikers als het landschappelijke karakter van het plan.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt een parkeerplaats aangelegd met 49 parkeerplaatsen welke met name gebruikt zal worden door bezoekers van het winkelcentrum. Deze extra parkeerplaatsen zijn onder meer nodig in verband met de uitbreiding van de supermarkt de afgelopen jaren. De in- en uitgang van de parkeerplaats bevinden zich aan de Dintelstraat. Langs de Zoomstraat worden er aan de zijde van het winkelcentrum 20 parkeerplaatsen middels haaksparkeren gerealiseerd (deels er vervanging van bestaande parkeerplaatsen). Daarnaast worden er langsparkerplaatsen gerealiseerd aan de Dintelstraat en het Markpad.

Parkeren voor de bewoners van de tiny houses vindt plaats op eigen terrein om zo gespreid parkeren te bevorderen. Om aan de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per kavel te voldoen, wordt in de koopovereenkomst met bewoners vastgelegd dat op elke kavel twee parkeerplekken gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Vanuit het thema verkeer en parkeren is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar.

4.11 Hoogtebeperkingen

Vanuit het rijk is beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond militaire luchtvaartterreinen waaraan toelaatbare hoogtes zijn verbonden voor objecten in de nabije omgeving. Het gaat hierbij om de ruimtelijke gevolgen voor gebieden, gelegen in de nabijheid van een militair luchtvaartterrein of een radarstation.

De maximaal toelaatbare hoogten worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten tevens op internationaal vastgelegde afspraken.

Op basis van het Barro gelden beperkingen op de bouwhoogten in gebieden die binnen de radarverstoringzones zijn gelegen. Binnen 15 kilometer van radarstations geldt een beperking voor hoogbouw. Voor windenergieplannen geldt een toetsingsverplichting indien de windturbines zich binnen 60 kilometer vanaf de hoogbouwzone bevinden.

Voor nieuwe bouwwerken (en windturbines) waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan vereist is die binnen een radarverstoringsgebied gelegen zijn en die hoger reiken dan de ter plaatse geldende maximale hoogte, dienen op grond van artikel 2.6.9 van het Barro vooraf op hun eventuele verstoring van de radarbeelden te worden getoetst.

Plangebied

Het plangebied is niet binnen 15 kilometer van een radarstation gelegen. Vanuit het hierboven genoemde beleid geldt een maximumhoogte van 89 meter voor windturbines, vanwege de ligging in de radarverstoringszone vanuit radarstation Wier in Friesland.

Conclusie

Het voornemen is uitvoerbaar. De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt slechts 8 meter.

4.12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Voor de voorgenomen activiteit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (bijlage 6). Hierin is beschreven of de voorgenomen activiteit kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De toetsing is gedaan aan de hand van selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU.

Kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect zijn getoetst.

De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU richtlijn 2014/52/EU) maakt duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van Tiny houses in het gebied Falgatuinen in Den Helder.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de (gewijzigde) bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit plan geeft de beweegredenen die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Voorts wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten alsmede de milieu en omgevingsaspecten. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.2 Inleiding regels

De regels van het wijzigingsregels bestaan uit 4 artikelen. Het aantal regels is beperkt omdat verwezen wordt naar het 'moederbestemmingsplan' Nieuw Den Helder Centrum 2013.

In het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 is in artikel 23 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan de bestemmingen in het gebied met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied'. Het bepaalde in artikel 18 is dan op deze gronden van toepassing met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 18 meter en de maximale bebouwingspercentage 35 procent mogen bedragen.

In artikel 1 van de regels van het wijzigingsplan zijn de voor het wijzigingsplan geldende begripsbepalingen opgenomen. Artikel 2 bepaalt dat de regels van het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 van toepassing zijn, met een aanvulling. In artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 is niet opgenomen dat de gebouwen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan, zoals dat wel is opgenomen in de andere bestemmingsregels. Ook op de verbeelding is binnen de bestemming 'woongebied' een bouwvlak opgenomen.

Voor wat betreft de maximale bouwhoogte en het maximaal aantal te bouwen wooneenheden wordt verwezen naar de verbeelding. Daar is een maximale bouwhoogte van 8 meter en 7 wooneenheden aangehouden. De wooneenheden mogen een oppervlakte van 32 m² op de begane grond en 16 m² op de verdieping hebben en een bijgebouw 12 m² (maximale hoogte 3 meter).

In het plangebied wordt tevens een parkeerterrein mogelijk gemaakt, hiervoor is buiten het bouwvlak een functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

In de artikelen 3 en 4 zijn de gebruikelijke overgangsbepalingen en slotbepaling opgenomen.

Ook bij het opstellen van een wijzigingsplan moet beoordeeld worden of een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Dit wijzigingsplan maakt wonen mogelijk in de vorm van Tiny houses in een landschappelijke omgeving. De landschappelijke openheid van het gebied is een essentieel kenmerk van deze woonwijk. Tiny houses staan voor een nieuwe manier van leven. De gebouwde persoonlijke ruimte wordt beperkt tot een minimum. Spullen zijn minder belangrijk dan een duurzame verhouding tot de natuurlijke omgeving. Zelfvoorzienend zijn en eigen initiatief zijn belangrijk. Dit concept past goed bij de transformatie van Nieuw Den Helder. Meer eigen initiatief en een betere aansluiting op het omringende landschap staan daarbij voorop. De Tiny houses worden geplaatst in een robuust landschap met stevige groene streken als begrenzing.

Als de kavels waarop de Tiny houses staan, zouden worden gezien als tuin en erf met de gebruikelijke hoeveelheid vergunningvrije bijgebouwen, zou de bijzondere woonvorm onder druk raken. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat er bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) worden geplaatst bij de Tiny houses die de openheid van gebied zouden aantasten. Echter artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) maakt de bouw van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mogelijk op een bij de woning behorend achtererf. Wat onder (achter)erf moet worden verstaan is in artikel 1 van Bijlage II van het Bor opgenomen. De begripsbepaling van erf maakt het echter mogelijk om in een bestemmingsplan uit te sluiten dat een behorend perceel van een gebouw als erf met bijgebouwen mag worden ingericht. Op grond van jurisprudentie is dat alleen mogelijk als het gebied een specifieke waarde heeft en kenmerkend is voor het gebied. Dat is hier het geval. De landschappelijke openheid is een kenmerkend element van de woonwijk met Tiny houses. Daarom is een bepaling opgenomen dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' niet als erf mogen worden beschouwd.

De bepaling luidt:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van de openheid van het landschap en dienen de gronden niet als erf te worden beschouwd als bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Zonder deze bepaling zou een goed woon- en leefklimaat voor de Tiny houses in een landschappelijke setting niet zijn gegarandeerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 6.3 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde 'aangewezen bouwplannen' waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- De bouw van een of meer woningen
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 7 woningen worden gerealiseerd
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m²

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De grond binnen het plangebied is in eigendom van de Helder Vastgoed BV. Plankosten en uitvoeringskosten zijn voor de ontwikkelaar (Helder Vastgoed BV). Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is, conform artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.