

# Gemeente Den Helder

## Bestemmingsplan

### Nieuw Den Helder West 2006

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Vastgesteld d.d.

Goedgekeurd d.d.

<b>Wijzigingsbeheer</b>			
versie	datum	Wijziging n.a.v.	door
1.0	Januari 2006	Interne bespreking	H. van der Meulen/ EJ Winter
2.0	Maart 2007	Art. 10 BRO/gem inspraak	E.J. Winter
3.0	September 2007	vaststelling	E.J. Winter

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Aanleiding en doel	4
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.4	Leeswijzer	5
1.5	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.6	Verleende Vrijstellingen ex. art 15, 17 en 19 WRO	6
<b>2.</b>	<b>INVENTARISATIE</b>	<b>7</b>
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.2.1	Jeruzalem buurt	8
2.2.2	Duinbuurt	9
2.3	Funcities en bewoners	9
2.3.1	Wonen	9
2.3.2	Werken	9
2.3.3	Voorzieningen	10
<b>3</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>12</b>
3.1	Ruimtelijk Beleid	12
3.1.1	Rijksbeleid	12
3.1.2	Provinciaal beleid	15
3.1.3	Gemeentelijk beleid	17
3.2.	Cultuurhistorie en archeologie	19
3.2.1	Historische Geografie	19
3.2.2	Archeologie	19
3.2.3	Monumenten	19
3.3	Natuurwaarden	20
3.3.1	Algemeen	20
3.3.2	Soortenbescherming	20
3.3.2.1	Werkwijze	20
3.3.3	Gebiedenbescherming	22
3.3.2.2	Gevolgen voor het bestemmingsplan	23
3.4	Milieuaspecten	25
3.4.1	Duurzaam bouwen en energie	25

3.4.2	Geluid	25
3.4.3	Bodemkwaliteit	25
3.4.4	Luchtkwaliteit	26
3.4.5	Externe veiligheid	26
3.4.6	Bedrijven en milieuzoneringen	27
<b>3.5</b>	<b>Waterhuishouding (watertoets)</b>	<b>28</b>
<b>3.6</b>	<b>Verkeer en vervoer</b>	<b>30</b>
3.6.1	Bereikbaarheid	30
3.6.4	Openbaar vervoer	31
3.6.5	Langzaam verkeer	31
<b>3.7</b>	<b>Kabels, leidingen en straalverbindingen e.d.</b>	<b>32</b>
<b>3.8</b>	<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>33</b>
3.8.1	Ruimtelijke kwaliteit	33
3.8.2	Beeldkwaliteit/welstand	36
3.8.3	Randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen	38
<b>4</b>	<b>ONTWIKKELINGSVISIE</b>	<b>40</b>
<b>4.1</b>	<b>Planologische en ruimtelijke uitgangspunten</b>	<b>40</b>
<b>4.2</b>	<b>Ontwikkelings/veranderingslocaties</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>43</b>
<b>5.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>43</b>
<b>5.2</b>	<b>De bestemmingen</b>	<b>43</b>
<b>5.3</b>	<b>Overige bepalingen</b>	<b>45</b>
5.3.1	Vrijstelling	45
5.3.2	Wijziging ex artikel 11 van de WRO	46
<b>6</b>	<b>HANDHAVINGSPARAGRAAF</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>48</b>
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
<b>8.1</b>	<b>Vooroverleg ex. artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening</b>	<b>49</b>
<b>8.2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>52</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder West 2006 bestaat uit een plankaart en planvoorschriften, en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De plankaart en de planvoorschriften vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat vooral de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en motiveringen van de bestemmingen.

## 1.2. Aanleiding en doel

Een bestemmingsplan dient conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening iedere tien jaar integraal te worden herzien. De thans vigerende bestemmingsplannen Nieuw Den Helder (voor het grootste deel van het plangebied) en Hagedoorn 1996 dateren uit respectievelijk 1970 en 1996. Een herziening van deze bestemmingsplannen is dus op zijn plaats. Met het nieuwe bestemmingsplan kan bovendien worden ingespeeld op het actuele rijksbeleid en provinciale beleid. Actualisering van het bestemmingsplan moet er toe leiden dat naast een actueel ook een flexibel bestemmingsplan ontstaat. Het nieuwe plan speelt zoveel mogelijk in op de te verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Nieuw Den Helder West 2006 is opgenomen in het plan van aanpak "actualiseren bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder" van de afdeling Ruimte Wonen en Ondernemen van de gemeente Den Helder. In dit plan van aanpak wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied voor de jaren 2003-2013.

## 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de woonwijk Nieuw Den Helder West, dat wil zeggen het woongebied tussen de Jan Verfaillweg aan de oostkant en de duinen ten westen daarvan.



## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een algemene beschrijving van het plangebied gegeven.  
In hoofdstuk 2 wordt een inventarisatie gemaakt van het bestaande plangebied.  
In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden en de uitgangspunten weergegeven.  
In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkelingsvisie weergegeven.  
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet weergegeven.  
In hoofdstuk 6 wordt de handhaving van het bestemmingsplan beschreven.  
In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.  
In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

## 1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder West 2006 is een complete herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Hieronder is aangegeven welk bestemmingsplan (gedeeltelijk) komt te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De data van vaststelling en goedkeuring zijn eveneens weergegeven:

- [Nieuw Den Helder 1970 \(locatie nr. 26 op onderstaand kaartje\)](#)  
*Van toepassing op het hele plangebied met uitzondering van het gebied dat ligt rondom de school aan de Hagedoornstraat.*  
*vaststelling 09-12-1970/ goedkeuring 22-06-1971.*
- [Hagedoorn 1996 \(locatie nr.25\)](#)  
*In het plangebied van toepassing de school en het terrein gelegen direct rond de school aan de Hagedoornstraat*  
*vaststelling 04-09-1996/ goedkeuring 18-10-1996.*



*Vigerende bestemmingsplannen*

## 1.6 Verleende Vrijstellingen ex. art 15, 17 en 19 WRO

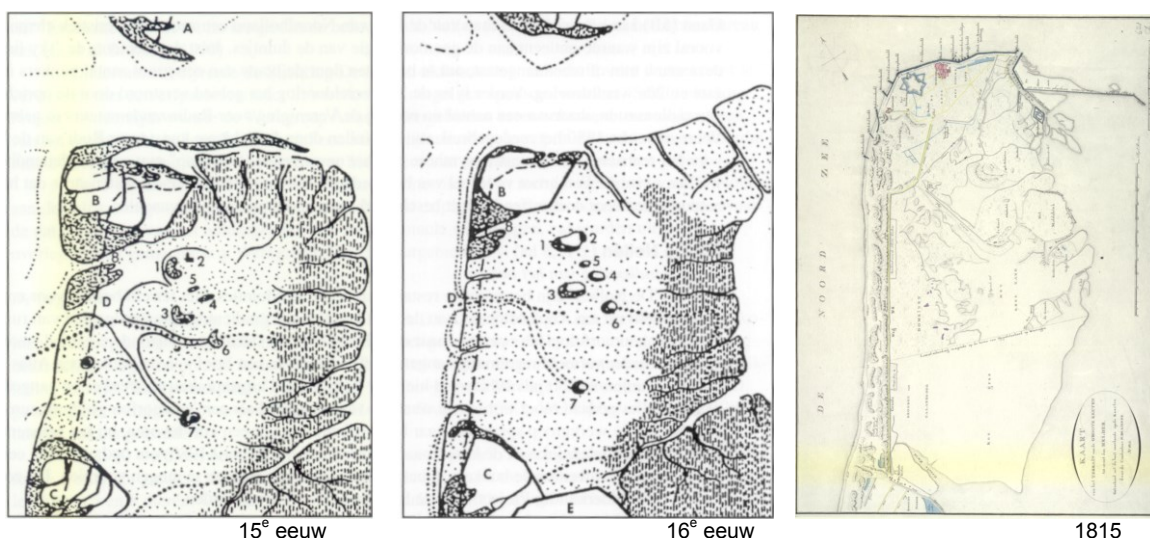
Conform artikel 19b van de WRO zijn de sinds het jaar 2000 verleende vrijstellingen op grond van de artikelen 15, 17 en 19 hieronder vermeld.

adres	omschrijving	strijdigheid	bouwaanvraag nr.	d.d. verleening	soort WRO vrijstelling
Jan Verfailleweg 600	verb + uitbr woning	strijdig met bestemming tuin en erf	BA 2000-0188	17 nov 2000	art 19, lid 3
Jan Verfailleweg 602	verb uitbr. woning	strijdig met bestemming tuin en erf	BA 2000-0250	17 nov 2000	art 19, lid 3
Hagedoornstraat 21	bouwen schuur	strijdig bepalingen tuin en erf	BA 2002-0070		art 19, lid 3
Berkenlaan 2	kap op garage/berging	overschrijding nokhoogte	BA 2002-0599		art 19, lid 3
Bremstraat 20	uitbr van woning	strijdig met bestemming tuin en erf	BA 2002-0578	06 dec 2002	art 19, lid 3
Jan Verfailleweg 608	uitbreiden woonkamer	strijdig met bestemming tuin en erf	BA 2002-0661	11 mrt 2003	art 19, lid 3
Bremstraat 34	uitbr woning	overschrijden aan te houden minimum afstand zijdelingse erfrens + best tuin en erf	BA 2002-0651	20 mrt 2003	art 19, lid 3
Jan Verfailleweg 592	verb + uitbr woning	overschr maximale nokhoogte + wijziging van functie	BA 2003-0014	09 mei 2003	art 19, lid 3
Hagedoornstraat 23	uitbr. van woning	strijdig bst. tuin en erf	BA 2003-0095	01 aug 2003	art 19, lid 3
Bremstraat 22	uitbr. woning	overschrijden aan te houden minimum afstand zijdelingse erfrens	BA 2003-0270	24 dec 2003	art 19, lid 3
Duinroosstraat 68	aanbouwen bijkeuken	overschr max. hoogte + min afstand zijdelingse erfrens	BL 2004-0364	7 jan 2005	art 19, lid 3
Sparrenstraat 25	uitbr woning	strijd met best openbaar groen	BA 2005-0139	21 jul 2005	art 19, lid 3
Hagedoornstraat 43	uitbr woning	strijd met best tuin en erf	BA 2005-0099	31 mei 2005	art 19, lid 3
Lijsterbesstraat 24a	uitbr. woning	overschr. max hoogte en max. oppervlak	BA 2005-0106	25 juli 2005	art 19, lid 3
Bremstraat 35	uitbr. woning	overschr bebouwingsgrens	BL 2005-0195	06 sep 2005	art 19, lid 3
Duinroosstraat 170	realiseren hospice	strijdige functie	BL 2004-0174		art 19, lid 2
Duinroosstraat 119	uitbr. woonkamer	strijdige functie	BL 2004-0473	27 apr 2005	art 19, lid 3
Hagedoornstraat 47	uitbr. woonkamer	strijdig gebruik	BA 2004-0467	17 aug 2005	art 19, lid 3
Duinroosstraat 170	oprichten hospice	Strijd met best. eengezinshuizen	BA 2004-0174	17 okt 2005	Art 19, lid 3
Goudenregenstraat 39/Ligusterstraat 1-3	uitbr. biljartcentrum	Strijd met bestemming tuin c.a.	BL 2005-0163	22 nov 2005	Art 19, lid 3

## 2. Inventarisatie

### 2.1 Geschiedenis

De gemeente Den Helder is vanuit een waddeneiland (het Eijlandt van Huysduijnen) ontstaan. Het dorpje 'Huisduinen' lag aan de westzijde van dit eiland en dateert al uit het begin van de achtste eeuw. Rond 1500 ontstond op het eiland het gehucht 'Helder'(of Hellere), circa 1 kilometer ten noorden van het huidige Oud Den Helder, een plek waar nu zee is. In de loop der eeuwen werden grote delen van de noord- en westzijde van het eiland verzvolgen door de zee. Hoewel aan de zuidoostzijde van het eiland in de vijftiende en zestiende eeuw weer nieuwe gronden werden ingedijkt, bleef de zee het land bedreigen. In 1610 werd het eiland door middel van een dijk verbonden met het vaste land. Het kweldergebied (Buitenveld) dat achter deze dijk lag, kwam nu alleen nog maar onder water te staan via het Marsdiep. In 1817 werd dit kweldergebied ingepolderd. De gemeente Den Helder bestond vanaf dat moment uit het voormalige eiland en haar aanpolderingen.



#### *Historische ontwikkeling*

#### **Geschiedenis Nieuw Den Helder West**

Voorafgaande aan de start van het ontwikkelen van de wijk Nieuw Den Helder is er al vanaf 1933 een discussie geweest over het uitbreiden van de stad Den Helder buiten de Linie. Pas na de tweede wereldoorlog komt het tot concrete plannen. De stedenbouwkundige Wieger Bruin ontwikkelt het plan voor Nieuw Den Helder.

Hij start bewust met Nieuw Den Helder West. Gekozen is het deel bezuiden de begraafplaatsen omdat dit een duidelijk begrensde en min of meer zelfstandige eenheid is, die van een flinke omvang is en waarvan de grond grotendeels in een hand is. Vijfduizend gulden per bunder krijgt de belangrijkste grondeigenaar, de landbouw maatschappij Verfaillie. Vooral de ligging bij de duinen bekoort. Met de Jan Verfaillieweg aan de andere kant staan de contouren van meet af aan vast. De witte gestapelde blokken die deze nieuwbouw een volstrekt ander aanzien geven dan Den Helder gewend is, leveren het buurtje de bijnaam Jeruzalem op. Jeruzalem, of het witte dorp, wordt een fraai en compleet wijkje. In hoofdzaak werden eengezinswoningen, vanwege de Airey-methodiek, getekend in blokken van overwegend niet meer dan zes huisjes.

Flats zijn bedacht als begrenzing van de wijk. "Staand aan het openbaar groen, waarvan de delen als speeltuin kunnen worden ingericht", zo stelt Bruin zich het ideaal voor. In het hart van het wijkje wordt het winkelcentrum Seringenplein getekend. "Bedoeld is een stadse buitenwijk waarin het goed wonen

is op een beperkt oppervlak. De maten der huizen, respectievelijk woningen, zullen daartoe vrij nauw begrensd moeten worden". Niettemin is het dorp opmerkelijk ruim opgezet.

Op 17 december 1954 wordt de lagere school aan de Duinroosstraat als eerste openbare gebouw in Nieuw Den Helder geopend. In de gymzaal worden 's zondags kerkdiensten gehouden. Pas twee jaar later is het echter mogelijk Jan Verfaillweg 346, 350 en 352, na jarenlang gebruik als noodlokalen, als woningen in te richten.

Nieuw Den Helder wordt aanvankelijk opgezet als wijk van 168 hectare, waarvan 22 hectare is bestemd voor water en groen. De bewoners moeten verder profiteren van de grote groenstroken rond de wijk, waaronder Donkere Duinen en de brede 'parkeerstrook' tussen de wijk en de oude stad, waarin feestweiden, sportvelden, het toekomstige zwembad en zelfs een uitspanning met hertenkamp worden voorzien. De hoogbouw langs hoofdroutes is een typische invloed van de stedenbouwkundige Wieger Bruin. Hij verkoos veelvuldig een afbakening met flatgebouw, verstopte de kwartieren achter flatwanden. Langs de Jan Verfaillweg verschenen al in de eerste bouwjaren de eerste portiekflats. Zij benadrukken de functie van deze weg als hoofdroute door het westelijk deel van Nieuw Den Helder en vormen een duidelijke afsluiting van Jeruzalem. Heel duidelijk is dit effect ook te zien bij de buurt die als Zuidwest in de boeken staat. De Jan Verfaillweg en de met de wetering zeer geslaagde Meidoornstraat vormen een wand waarachter een van de populaire traditionele buurten schuil gaat. Met de duinen aan de west- en zuidzijde is ook in dit deel van Nieuw Den Helder een min of meer zelfstandig kwartier geschapen.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

### **2.2.1 Jeruzalem buurt**

Nadat men na de Tweede Wereldoorlog voortvarend was begonnen met de wederopbouw van Oud Den Helder, werd ook een begin gemaakt met de verdere stadsuitbreiding van Den Helder om te voorzien in de enorme woningbehoefte. De energie en het optimisme waarmee de wederopbouw gepaard ging, kwam door het geloof in een betere toekomst. Nu was het tijd om de problemen van het verleden op te lossen.

De ideeën over ruimte en wonen<sup>1</sup>, die met de stroming van 'het nieuwe wonen' vanaf de jaren twintig al ontwikkeld waren, werden nu op grote schaal toegepast in de uitbreidingswijken van steden door heel Nederland. Licht, lucht en ruimte waren de gevleugelde woorden, waarmee deze stroming zich afkeerde van de benauwde manieren van huisvesten in de laatste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw. Daarnaast kenmerkt deze stijl zich door industriële technieken, zoals het gebruik van beton, toe te passen, om zo te komen tot de architectuur, die een uiting was van de moderne tijd, waarin men leefde.

Geheel in de geest van deze ideeën werd het uitbreidingsplan voor Nieuw Den Helder opgezet in de vorm van een 'lobben'-stad. De nieuwe uitbreidingen werden als afzonderlijke wijken vormgegeven, die elk hun eigen herkenbaarheid zouden krijgen. De nieuwe wijken lagen bovendien gescheiden van de overige wijken door groene tussenzones met recreatie- en sportvelden. Het oude historisch gegroeide Den Helder zou herkenbaar blijven door de groene zone van de Linie, die de overgang naar Nieuw Den Helder en andere nieuwbouwwijken zou vormen. Een wigvormige groenzone tussen de Linie en de Doggersvaart vormde de scheiding tussen Nieuw Den Helder en de Schooten.

In de wijken was veel ruimte tussen de bebouwing geschapen. Dit was aan de ene kant voor de toetreding van voldoende licht en lucht. Aan de andere kant kwam het door de ervaring met de oude steden, die aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw volledig dichtgebouwd waren, waardoor er geen ruimte meer over was voor nieuwe ontwikkelingen.

Al deze ideeën kwamen terug in het stedenbouwkundige plan voor de eerste uitbreiding van Nieuw Den Helder. Men begon met het gebied ten westen van de Jan Verfaillweg, dat aan de noordkant begrensd werd door de Begraafplaats, aan de oostkant door de Jan Verfaillweg en aan de westkant door de duinen. De bebouwing werd in strokenbouw opgezet, waarbij de tuinen van de woningen vooral op het zuidwesten kwamen te liggen. Aan de doorgaande straten en hoofdstraten, zoals de Jan Verfaillweg en de Meidoornstraat, was een soort stedelijke wand van hogere bebouwing gepland.

---

<sup>1</sup> Bron : wonen in Den Helder, open monumentenda 2001 "Huis en Haard"



In Nieuw Den Helder is geen hoogbouw toegepast zoals in de grotere steden. Laagbouwwoningen werden deels uitgevoerd als duplexwoningen om meer gezinnen te kunnen huisvesten, en de middel-hoogbouw-portiekflats werden gebouwd als stedelijke accenten. In ieder deelgebied kwam een pleinachtige ruimte, die plaats bood een kleinschalige bedrijvigheid. Op de koppen van een aantal woonblokken was ruimte voor buurtwinkeltjes en dergelijke. Aan het Seringenplein in het noordwestelijk deel van Nieuw Den Helder werd een klein buurtwinkelcentrum ontworpen. De pleinruimtes in de wijk zorgden voor logische looplijnen en bewegingen door de buurt. Bovendien zorgden zij voor herkenbaarheid in de strokenbebouwing. Door de bouwblokken te laten verspringen en ten opzichte van elkaar een kleine hoekverdraaiing te geven, werden de lengten van de stratenpatronen perspectivisch verkort.

Veel gemeenten gingen de markt op om montagebouwsystemen te vinden die aan de gestelde voorwaarden voldeden. Veel systemen waren echter nog in ontwikkeling. Ook was men niet ingesteld op de enorme vraag die zich voor de systemen voordeed. De gevolgen van deze overhaaste inzet van experimentele systemen zijn dan ook in de afgelopen jaren meer dan eens aan het licht gekomen. Veel systemen bleken overigens ook al tijdens de bouw behoorlijke, soms niet te overwinnen kinderziektes te hebben.

Den Helder slaagde erin een bouwsysteem te bemachtigen: Airey, een van origine Engels systeem van prefab betonnen stijlen met betonnen gevelplaten. Werd er met de allereerste prefabsystemen nog uitgegaan van platte daken zoals die ook zijn toegepast in de Kleinpolder in Rotterdam, in het begin van de jaren vijftig werd al vaker gekozen om huizen een flauw hellend zadeldak te geven. Hiermee kwam men tegemoet aan de traditionele gevoelens van geborgenheid en herkenbaarheid van de gebouwde omgeving. Dergelijke industriële bouwmaterialen waren eerder nog niet toegepast. De Helderse bevolking had dan aanvankelijk ook grote moeite te wennen aan het ongebruikelijk witte uiterlijk van de huizen in de buurt. Het leverde de buurt dan ook de naam Jeruzalem op.

### **2.2.2 Duinbuurt**

Aan de zuidkant van de Meidoornstraat werden de woningen in een ander systeem gebouwd. De verkaveling van dit gebied, van door portiekflats omzoomde laagbouwwoningen, is een andere orde dan de woningen in de Jeruzalembuurt. De woningen aan de Bremstraat, Duinroosstraat en Elzenstraat zijn gegroepeerd rond 'hofjes' en qua filosofie terug te voeren op de toentertijd krachtige stromingen van de Delftse School, die letterlijk geregeerd werd door prof. Granpré Moliere. Hij greep terug op de traditionele manier van bouwen en vormgeven, gebaseerd op de dorpsse gemeenschap, waarbij het ornament een belangrijke rol vervulde.

## **2.3 Functies en bewoners**

### **2.3.1 Wonen**

In het plangebied wonen per 1 januari 2005 ca. 3200 mensen. Sinds 1998 is er sprake van enige vermindering van aantallen bewoners (per 1 januari 1998 was het aantal bewoners van het plangebied ca 3300). Deze vermindering is niet ongewoon en hangt samen met de vermindering van de gemiddelde woningbezetting, die zich voordoet in vrijwel alle vergelijkbare woongebieden. Deze was per 1 januari 2003 2,0 personen per woning voor het plangebied. In vergelijking met het cijfer voor de gemeente Den Helder is dit laag, hetgeen vermoedelijk samenhangt met de leeftijdsopbouw van de bevolking en de grootte van de woningen in de wijk.

### **2.3.2 Werken**

#### **Bedrijven**

In het plangebied komen de volgende bedrijven voor: een garagebedrijf, een tankstation annex wasstraat (zonder LPG).

### **2.3.3 Voorzieningen**

#### **Detailhandel**

In het plangebied ligt een buurtwinkelcentrum aan de Seringenlaan ter grootte van circa 1500 m<sup>2</sup> bedrijfsploeroppervlak voor detailhandel. De aanwezige winkels passen binnen het segment dagelijkse goederen. Het ligt in het voornemen om binnen de plantermijn deze functie geheel te beëindigen ten behoeve van ontwikkelingen in het aangrenzende gebied van het Centrumplan Marsdiep.

#### **Ambacht en zakelijke dienstverlening**

In het plangebied zijn twee kappersbedrijven aanwezig (aan de Seringenlaan). Verder is daar een kopieerinrichting aanwezig.

#### **Horeca**

In het plangebied komen voor een café aan de Seringenlaan en een snackbar aan de Duinroosstraat.

#### **Onderwijs**

In het plangebied staan twee basisscholen, namelijk aan de Hortensiastraat en aan de Duinroosstraat. De school aan de Hortensiastraat zal binnen de planperiode worden verplaatst naar een locatie in het plangebied van het Centrumplan Marsdiep. De andere basisschool blijft in principe (afhankelijk van het leerlingenaantal) gevestigd aan de Duinroosstraat.

#### **Sport en recreatie**

In het plangebied ligt aan de Elzenstraat een gymnastiekzaal. Ook is er een gymnastieklokaal bij de basisschool aan de Duinroosstraat, die wordt gebruikt voor het beoefenen van de Budosport. Beide voorzieningen zullen binnen de planperiode worden geamoveerd.

Direct ten westen van het plangebied ligt het sportpark De Streepjesberg. Dit grenst aan het plangebied.

#### **Welzijns- en zorgvoorzieningen**

Aan de Elzenstraat is een welzijnsvoorziening gelegen. Binnen de planperiode zullen de gebruikers van deze voorzieningen worden geherhuisvest, waarna de bestemming van het gebouw wordt heroverwogen. Verder zijn twee buurthuizen aanwezig, namelijk aan de Hortensiastraat en aan de Lijsterbesstraat. In verband met de verplaatsing van de basisschool aan de Hortensialaan kan ook worden overwogen of het buurthuis ter plaatse gevestigd zal blijven. Het verzorgingshuis Huis ter Duin aan de Bremstraat is een duidelijk aanwezig onderdeel van de voorzieningenstructuur van het plangebied.



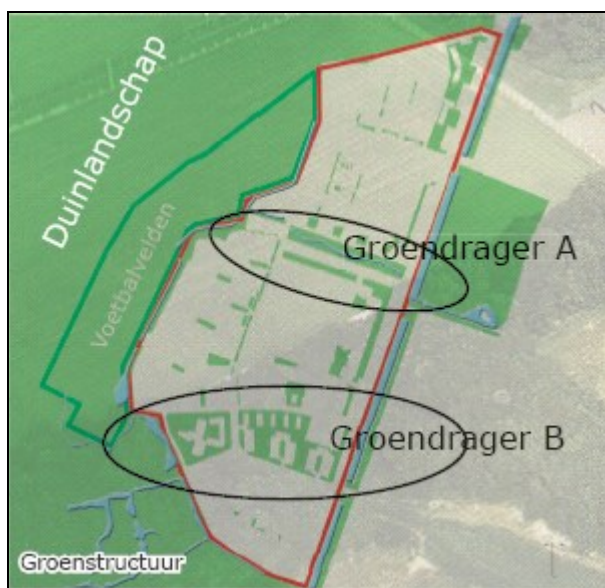
*Huis ter Duin*

Verder is aan de Duinroosstraat een hospice aanwezig.

### Groenvoorzieningen

Van een iets andere orde dan de hiervoor genoemde voorzieningen, maar evenzeer van belang voor de leefbaarheid van het plangebied, zijn de groenvoorzieningen daarin, mede omdat het plangebied een relatief versteende indruk maakt. Bepalend zijn onder andere het gebied van de Grachtsingel met zijn groene omlijsting, die aan beide zijden wordt omringd door de Meidoornstraat. Het betreft hier een voormalige duinrel, een natuurlijke afvoer van neerslag die vanuit de duinen afstroomde (Groendrager A).

Verder kent het plangebied nog een aantal groenelementen van formaat, die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur ervan. Voorbeelden zijn het groen aan de Elzenstraat (Groendrager B). Ook mogen hier worden genoemd de grote groene ruimten waarin de lage gestapelde hoogbouw is gelegen, bij voorbeeld aan de Prunusstraat.



*Groenstructuur Nieuw Den Helder West*

## 3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

### 3.1 Ruimtelijk Beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte**

In de nota worden de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid aangegeven voor de periode tot 2020, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland een belangrijke rol speelt. In de RHS zijn gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn. Hierbij gaat het om elementen van de economie, de infrastructuur en de verstedelijking van Nederland, en om elementen van de groenblauwe structuur. De belangrijkste economische kerngebieden behoren hier toe, maar bijvoorbeeld ook de grote wateren, zoals de Waddenzee.

Het ruimtelijke beleid is gericht op:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen en kustverdediging).

De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan een stad stellen: veiligheid en aantrekkelijkheid. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer functioneel gebruik. Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans gevonden worden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor bewoners met midden en hoge inkomens. Het kabinet wil voorkomen dat in de steden een te hoog aandeel van mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijk milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet). Niet langer hoeft elke gemeente met voorstellen te komen voor rode contouren. Voor de Waddenzee geldt dat natuur en landschap duurzaam moeten worden beschermd en ontwikkeld en dat het unieke open landschap behouden moet blijven.

##### **Nota Mobiliteit**

Deze nota stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Het voorliggende plan past binnen dit beleid.

Nota Mobiliteit. Deze nota is een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte. De beleidsdoelen van de Nota Mobiliteit zijn samengevat:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op [proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Deze nota bevat ook beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang.

### **Mensen Wensen Wonen in de 21 e eeuw**

Het Rijk heeft beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van het wonen in ons land, waarbij is ingezet op meer keuzevrijheid en zeggenschap, vitaliteit van de woonwijk en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Speerpunten zijn hierbij het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare groepen, het bevorderen van wonen en zorg op maat, en het verbeteren van het stedelijke woonklimaat.

De brede maatschappelijke discussie over de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005 met afspraken tussen het ministerie van VROM, provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over:

- nieuwbouw (meer variatie en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad);
- stedelijke vernieuwing (transformatie van vooral de vroeg naoorlogse wijken en buurten als grote opgave voor de komende jaren);
- verkoop huurwoningen (met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is een forse investering nodig van de verkoop van huurwoningen);
- wonen en zorg op maat (het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg moet omhoog);
- energiebesparing (vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstelling op het gebied van energiebesparing te halen).

Voor zover van toepassing voldoet het voorliggende plan aan deze uitgangspunten.

### **Vierde nota waterhuishouding (NW4) 1998**

De Vierde Nota Waterhuishouding is een regeringsbeslissing van december 1998.

Het streefbeeld van de NW4 is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen in stand te houden of te brengen. In de derde nota is onder de noemer integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt de ingezette beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, de voorgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. Men pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen als veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij.

Het beleid van deze nota vormt ook de basis van de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Met betrekking tot de stedelijke watersystemen gaat het om de volgende doelstellingen:

- verbinden van het netwerk van watersystemen met het groene netwerk ter verkrijging van ecologische verbindingen tussen stad en omliggende gebied;
- minimaliseren van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen ter verkrijging van een goede kwaliteit van water en waterbodem;
- het hemelwater niet meer direct afvoeren, maar vasthouden in het oppervlakte water, infiltreren in de bodem en/of gebruiken voor specifieke doeleinden;
- zo veel mogelijk gesloten houden van waterkringlopen.

In het plangebied wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten.

### **Het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)**

Deze nota is opgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) in 2001. Het NMP 4 stelt de kwaliteit van leven centraal en richt zich daarom op een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke woonomgeving, temidden van vitale natuur. Duurzaam-

heid, voorzorg en eigen verantwoordelijkheid zijn de leidende beginselen. Voorzover mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan zal hieraan uitvoering worden gegeven. Te noemen zijn aspecten als lucht- water- en bodemkwaliteit, geluid, behoud van biodiversiteit, zoals deze zijn onderzocht in het voorliggende bestemmingsplan. Ook is de noodzakelijke aandacht besteed aan de externe veiligheid.

#### **Nota Belvédère**

In de Nota Belvédère (juli 1999) geeft het Rijk te kennen dat de cultuurhistorische identiteit van gebieden sterker richtinggevend moet worden voor de ruimtelijke inrichting. Het rijk streeft naar ontwikkelingsgericht inzetten van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij vervlechting van cultuurhistorie in het ruimtelijke orderingsbeleid uitgangspunt vormt. In de ruimtelijke inrichting dienen de cultuurhistorische waarden niet alleen herkenbaar te blijven, maar ook te worden verstrekt. De doelstellingen zijn:

- het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit;
- het versterken en benutten van de kwaliteit van cultuurhistorisch waardevolle gebieden
- het scheppen van voorwaarden voor initiatieven van derden;
- het verspreiden van kennis, het toegankelijk maken en stimuleren van inspiratie voor inrichting en ontwerp;
- het verbeteren van de samenwerking tussen overheden en derden;
- het beter gebruikmaken van bestaand instrumentarium.

Ook in dit opzicht zal in het plangebied - voorzover van toepassing - rekening worden gehouden met deze doelstellingen.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### **Streekplan “Ontwikkelen met kwaliteit”**

Op 25 oktober 2004 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Holland het streekplan “Ontwikkelen met kwaliteit” vastgesteld voor Noord-Holland Noord.

#### *Beleidslijnen voor inrichting van bestaand stedelijk gebied*

Bij de inrichting van bestaande stedelijk gebied worden door GS de volgende voorwaarden welke voor het plangebied van belang zijn gehanteerd:

1. Niet alle open ruimten binnen een stedelijk gebied mogen worden bebouwd; wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauw-groene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijke gebied moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven. De cultuurhistorische waardekaart is hierbij een inspiratiebron en hulpmiddel;
2. Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing beoordelen GS aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt. Een beeldkwaliteitsplan wordt aanbevolen, in ieder geval bij projecten groter dan 100 woningen.
3. Binnen het bestaande stedelijk gebied geldt het locatiebeleid.
4. Gemeenten moeten rekening houden met de ecologische verbindingzones die in het stedelijke gebied lopen.
5. Bij de (her-)inrichting van het stedelijke gebied moeten gemeenten streven naar het beperken van negatieve invloeden op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herindeling mag niet leiden tot een groter aan- en afvoer van water;
6. De bouwhoogte van bebouwing is niet vastgelegd. Wel moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met de afstand tot de contour in verband met de visuele effecten op het landelijk gebied.
7. De regelgeving voor veiligheid, geluid, stank en luchtverontreiniging wordt in acht genomen.

#### Verkeer en vervoer

Ten aanzien van verkeer en vervoer staat vermeld dat om de sociaal-economische positie van Den Helder als stedelijk gebied te verstevigen een goede bereikbaarheid een voorwaarde is. Uit toeristisch oogpunt is een vlotte doorstroming van het verkeer naar de veerhaven in Den Helder voor het eiland Texel van substantieel belang. De provincie heeft zich met betrekking tot het plangebied de opgave gesteld om de doorstroming rijksweg N9 naar stedelijk gebied HAL en Randstad te verbeteren;

#### Externe veiligheid

In vergelijking met het streekplangebied Noord-Holland Zuid is Noord-Holland Noord een veel rustiger gebied wat betreft industriële activiteiten. Het aantal omvangrijke industrieën en de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen zijn geringer, waardoor er enerzijds veel ruimte is die niet belast wordt door risicovolle activiteiten doch aan de andere kant ook juist ruimte kan bieden aan grootschalige industrie vanwege open gebieden met geringe dichtheid van bebouwing. Toch zijn ook in Noord-Holland Noord risico's aanwezig, die de omgeving beïnvloeden, zoals grote gasbuisleidingen, inrichtingen met risico's en luchtvaartterreinen.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan dat hun externe veiligheidsbeleid erop gericht is te voorkomen dat er nieuwe problemen ontstaan op het punt van de externe veiligheid. Dit houdt naast een brongericht beleid (verminderen kans op incident en effecten van een incident) ook een beleid in dat gericht is op terughoudendheid met (kwetsbare) bebouwing rond risicovolle objecten en vervoersassen. Het is dus noodzakelijk om inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle activiteiten aanwezig zijn, zodat ter voorkoming van ongevallen en rampen deze risicobronnen en kwetsbare bestemmingen en objecten (bij voorbeeld woningen, scholen en/of ziekenhuizen) zoveel mogelijk worden gescheiden (zoning).

### Waterhuishouding

De provincie wil het watersysteem in 2015 veilig en op orde hebben. Het watersysteem moet daarbij tevens kunnen inspelen op verwachte klimaatveranderingen en bodemdaling rond het jaar 2050. Dat betekent dat het watersysteem daartoe vanaf 2015 verder op orde wordt gemaakt.

Voor Noord-Holland Noord wil de provincie de hoofddoelstelling realiseren door middel van een evenwichtig pakket aan maatregelen. Voor wateroverlast betekent dat de inzet op fijnmazige en kleinschalige oplossingen, waarbij problemen moeten worden opgelost waar zij ontstaan.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke functies voor extra waterproblemen zorgen, wordt de water-toets gehanteerd.

Problemen dienen zoveel mogelijk te worden opgelost waar ze ontstaan.

Dit betekent dat:

- a. De initiatiefnemer van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit.
- b. De provincie uitgaat van waterneutraal bouwen voor de herinrichting van bestaand stedelijk gebied *en* voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering of herinrichting van het gebied niet leidt tot een groter aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met toekomstige klimaatverandering. Waterneutraal bouwen betreft zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem;
- c. Problemen niet worden afgewenteld.

De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het plangebied worden gezocht. Daarnaast wordt de oplossing gezocht om ook te zoeken in de ontwikkeling van bijvoorbeeld (waterrijke) recreatiegebieden aan de rand van het plangebied. Als dit vanuit wateroogpunt voldoende efficiënt is, kan de oplossing ruimtelijk ook gezamenlijk op bovenlokaal niveau worden gezocht.

#### **Ruimte voor water binnen het eigen gebied**

Als indicatie voor de oplossing van waterproblemen kan voor nieuwe stedelijk uitleglocaties worden uitgegaan van een benodigde ruimte aan oppervlaktewater van gemiddeld 11%.

De feitelijk beschikbare ruimte voor water is in hoge mate afhankelijk van de mate van verharding van oppervlak, veldhoogte, grondsoort, rioleringen en regenwaterafvoersystemen. Uitwerking is een zaak van de waterbeheerder en de regio.

Het plangebied betreft een reeds bestaand woongebied, waardoor er minder speelruimte is om te voldoen aan alle wenselijkheden vanuit het provinciale beleid. In het voorliggende plangebied wordt dan ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de door de provincie gestelde voorwaarden.

#### **Cultuurnota 2001-2004**

Het cultuurbeleid van de provincie Noord-Holland staat verwoord in de Cultuurnota 2001-2004. Het beleid van de provincie is onder meer gericht op:

- behoud, restauratie en onderhoud/beheer van monumenten;
- behoud van archeologische waardevolle vindplaatsen in situ (op de vindplaats), in overeenstemming met het Verdrag van Valletta;
- verspreiden van kennis en het toegankelijk maken van cultuur;
- integreren van cultuurbehoud, cultuurreductie en cultuurparticipatie in andere beleidsterreinen.

#### **Cultuurhistorische waarden**

Aan de hand van de Cultuur Historische Waarden-kaart Noord-Holland (CHW-kaart) dient te worden bepaald welke cultuurhistorische elementen en/of structuren in het geding zijn in het plangebied. Bovendien moet de provinciale visie op het plangebied worden weergegeven aan de hand van het regio-profiel daarvoor, evenals de gemeentelijke vertaling daarvan. Voorzover van toepassing zal met deze vereisten rekening worden gehouden (zie ook 3.3.2).



### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Waterbreed, waterplan voor Den Helder**

Naast het algemene streven naar een schoon en duurzaam stedelijk watersysteem met een meer op natuur gerichte inrichting, is het streefbeeld voor het watersysteem in dit gebied het verbeteren van de waterkwaliteit, waardoor het water kan functioneren als recreatiewater, niet stinkt en helder doorzichtig heeft. Door verbetering van de waterkwaliteit en de aanleg van natuurvriendelijke oevers ontwikkelt zich een gezonde flora en fauna in het watersysteem.

#### **Gemeentelijke energiebesparingsaanpak (GEA) en Klimaatbeleid**

Met het GEA heeft de gemeente zich een inspanningsverplichting gesteld om ten opzichte van 1996, in 2006 een CO<sub>2</sub>-emissiereductie-doelstellingen te behalen van 17% in 2006. Hiertoe zijn energie-reductiedoelstellingen geformuleerd voor de doelgroepen gemeentelijke gebouwen woningbouw en midden en kleinbedrijf.

Met het klimaatbeleid 2004-2006 ondersteunt de gemeente het rijksbeleid om de uitstoot van broeikasgassen met 6% te verminderen, met acties en maatregelen binnen de doelgroepen gemeentelijke gebouwen, woningbouw en bedrijven, alsmede door stimulering toepassing duurzame energie.

Ten aanzien van duurzame energie moet worden opgemerkt dat, gelet op de bouwhoogtebeperking, de plaatsing van windmolens in het gebied is uitgesloten.

Omdat het gaat om een overwegend concerverend bestemmingsplan en het energiebesparingsbeleid geen voor het bestemmingsplan (behoudens toepassing duurzame energie in de vorm van windmolens) zichtbare effecten heeft, is het minder van belang.

#### **Nota Wonen Den Helder (2003)**

De nota Wonen Den Helder is tot stand gekomen om de ontbrekende schakel in te vullen tussen strategie en project. De Gemeente Den Helder heeft behoefte om in de nota Wonen die stap zichtbaar te maken. Vertrekpunt voor het denken is de eigen strategische visie, beleidskaders van het rijk en provincie, en de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Doel is daaraan kaders en handvaten te ontleen die sturend en steunend zijn aan de eigen beleidsinitiatieven, en aan maatschappelijke initiatieven op het terrein van wonen.

Voor het plangebied geldt het volgende: de bestaande woonmilieus vertonen onvoldoende verscheidenheid en identiteit, wat voortvloeit uit het feit dat (ook) het plangebied in korte tijd is gebouwd. Het betreft hier voornamelijk huurwoningen in de sfeer van rijtjeswoningen en gestapelde woningen.

Op termijn zou Den Helder met minder goedkope en middeldure rijtjeshuurwoningen toekunnen. De vraag naar woningtypen die geschikt zijn voor oudere en jongere een- en tweepersoonshuishoudens zal in de komende jaren sterk toenemen, in het bijzonder in de vorm van kwalitatief betere gestapelde woningen. Enerzijds kan aan deze vraag tegemoet gekomen worden door verbetering van de bestaande woningvoorraad, doch anderzijds moet sloop van gestapelde huurwoningen zonder lift niet worden uitgesloten. In de nota Wonen wordt geconcludeerd dat er een duidelijke behoefte is aan de duurdere woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Meer toegespitst op het plangebied kan worden gesteld dat er ruimte moet zijn voor transformatie en verkoop van huurwoningen. De gemeente Den Helder zal dit dan ook zoveel mogelijk stimuleren door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars, doch zal in dit opzicht geen initiërende rol spelen.

#### **Beleidsnota Cultuurhistorische Waarden Den Helder**

In de "Beleidsnota Cultuurhistorische Waarden Den Helder" wordt een algemene aanzet gegeven voor een cultuurhistorisch beleid in de gemeente Den Helder. In de nota wordt achtereenvolgens kort aangegeven welke partners Den Helder heeft bij de zorg voor de cultuurhistorie en wordt de huidige stand van zaken weergegeven. Daarna worden aanbevelingen gedaan die leiden tot een betere inzetbaarheid van een aantal bestaande instrumenten (waaronder het bestemmingplan). Als laatste zijn een aantal nieuwe beleidsvoornemens geformuleerd en worden uitvoeringsvoorstellen gedaan die leiden tot concretisering van de doelstellingen. Over de archeologie wordt gesteld dat afweging van het belang van het archeologische erfgoed ten opzichte van andere belangen zal moeten plaatsvinden binnen het kader van de ruimtelijke ordening. Er zal vooronderzoek moeten plaatsvinden aan de hand van de beschikbare informatie en er zullen, zonodig, passende maatregelen moeten worden getroffen (zie 3.3.2.).

**Nota “Minder zorgen voor morgen”**

De gemeente Den Helder heeft met de nota "Minder Zorgen voor Morgen" een nota opgesteld over de realiteit van duurzame ontwikkeling voor bouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Hoewel de nota (voorjaar 1995) enigszins gedateerd is, zijn de daarin neergelegde principes en beleidsuitgangspunten nog steeds geldend. Daarom is een aantal beleidsuitgangspunten in dit hoofdstuk overgenomen en is aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan bij de planvorming van het structuurplan of hoe hiermee in de planuitwerking en realisatie zal worden omgegaan.

De nota "Minder Zorgen voor Morgen" heeft de volgende opzet:

- duurzaam bouwen
- energiebesparing en –winning
- ruimtelijke ordening
- huisvesting
- economische ontwikkeling
- land- en tuinbouw, natuur

Zie ook 3.4.1.

## **3.2. Cultuurhistorie en archeologie**

### **3.2.1 Historische Geografie**

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland, zoals hieronder weergegeven, kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen locaties voorkomen van historisch geografische waarde (er zijn geen waarde-indicaties op aangegeven). Ook wordt in de provinciale nota Cultuurhistorische Regioprofielen het plangebied niet van een bepaald profiel voorzien, zodat hiervoor geen strategie gevolgd dient te worden.

### **3.2.2 Archeologie**

Met betrekking tot archeologie is aan de hand van de kaart Archeologische Waarden in de Gemeente Den Helder beoordeeld of verwachte waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Op de kaart Locaties met archeologische waarden in de gemeente Den Helder behorende bij de beleidsnota Cultuurhistorische Waarden Den Helder staat het hele plangebied aangemerkt als gebied DH3, overig stedelijk gebied. Hierin zijn door de stedenbouwkundige ontwikkelingen in de loop der tijd verschillende archeologische vindplaatsen verloren gegaan. Toch is er nog steeds kans op de aanwezigheid van archeologische waarden, die bij uitbreiding, vervanging of vernieuwing van bebouwing verloren kunnen gaan.

Daarom gelden de volgende archeologische criteria: het gaat in het plangebied om een locatie waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden indien nieuwe ontwikkelingen een grotere oppervlak en diepte beslaan dan:

1. 50 vierkante meter of meer en een diepte van 3 meter of dieper.
2. 5000 vierkante meter of meer en een diepte van 50 cm of dieper.

### **3.2.3 Monumenten**

Binnen het plangebied liggen thans geen gemeentelijke monumenten. Wel kent het een duidelijk stempel van de tijd waarin het is ontstaan, namelijk in de tijd van de naoorlogse wederopbouw met het accent op "sober en doelmatig".

De gemeentelijke monumentencommissie heeft aandacht gevraagd voor een aantal gebouwen uit deze periode. Tot de kenmerkende gebouwen in het plangebied behoren de duplexwoningen aan de Duinroosstraat, de woningen van het Airey-bouwsysteem en de flats aan de Jan Verfaillieweg.

### **3.3 Natuurwaarden**

#### **3.3.1 Algemeen**

Bij diverse activiteiten moet rekening worden gehouden met de bescherming van soorten en gebieden. Het betreft activiteiten als het opstellen van plannen, het uitvoeren van projecten en handelingen. Rekening houden met vloeit voort uit de uitvoerbaarheidseis van artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit leidt er toe dat op voorhand een inschatting moet worden gemaakt dat voor geplande activiteiten sectortoestemming zal (kunnen) worden verleend op grond van de Flora- en faunawet (betreft **soortenbescherming**) dan wel op grond van de bepalingen van de Natuurbeschermingswet 1998 (betreft **gebiedsbescherming**).

#### **3.3.2 Soortenbescherming**

Sinds 1 april 2002 is de nieuwe Flora- en faunawet van kracht. Hierin is de nationale regelgeving met betrekking tot de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet vervangt daarmee onder andere de Vogelwet uit 1936, de Jachtwet en hoofdstuk V uit de Natuurbeschermingswet. In de Flora- en faunawet zijn tevens de soortbeschermingsbepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd, zodanig dat de beschermde soorten op grond van Europese regelgeving tot de zwaarst beschermde categorieën horen.

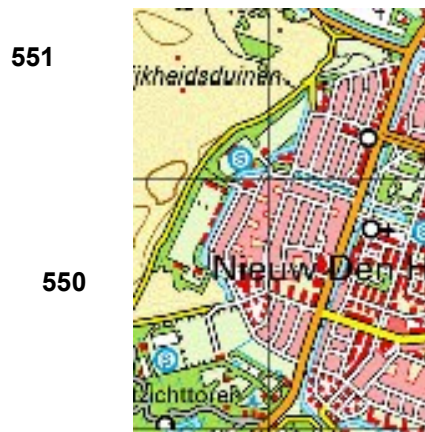
Op grond van de Flora- en faunawet moet bij alle ruimtelijke ingrepen onderzoek plaatsvinden naar de effecten van de beoogde ontwikkeling voor de natuurwaarden. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepaling mogelijk. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling stelt artikel 75 dat vrijstelling of ontheffing onder specifieke voorwaarden kan worden verleend, dit op grond van het besluit Vrijstelling beschermde dier- en plantensoort (28 november 2000), de daarop gebaseerde Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (5 maart 2002) en de Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora en faunawet (2 februari 2005). Het beschermingsregime dat hieruit voortvloeit is als volgt:

- Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling bij b.v. ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft hier soorten uit tabel 1 bij de bovengenoemde Wijziging van de regeling van 2 februari 2005.
- Voor meer bedreigde of zeldzamer soorten geldt ook een regime van vrijstelling, maar dan onder voorwaarde van een goedgekeurde gedragscode. Het betreft hier soorten uit tabel 2 van de genoemde Wijziging van 2 februari 2005.
- Voor soorten die worden genoemd in de Europese regelgeving geldt een strikter regime voor ruimtelijke ontwikkelingen: hier gelden geen algemene vrijstellingen. Voor het eventueel wel uitvoering geven aan ruimtelijke ontwikkelingen is een ontheffing nodig. Het betreft hier soorten uit tabel 3 van de genoemde Wijziging van 2 februari 2005.

Verder wordt vaak gewerkt met de zog. Rode Lijst-soorten, doch deze lijst heeft geen juridische status. Overigens valt deze voor een groot deel samen met de soorten uit de tabellen 2 en 3 van de genoemde Wijziging van 2 februari 2005.

#### **3.3.2.1 Werkwijze**

Van de kilometerhokken, waarbinnen het bestemmingsplangebied ligt, is allereerst nagegaan welke gegevens beschikbaar zijn via het "Natuurloket" (kilometerhokken X:110,111 /Y:551,552). De gegevens die via het natuurloket worden verkregen zijn dus per kilometerhok. Dat wil dus niet zeggen dat de betreffende soorten dan ook binnen het plangebied voorkomen. Deze kunnen ook buiten het plangebied, maar binnen het desbetreffende kilometerhok voorkomen.



## **Flora**

Bij de flora inventarisatie door Florum<sup>1</sup> is gebleken dat in de onderzochte kilometerhokken 514 plantensoorten zijn aangetroffen.

Als soorten, waarvoor een algemene vrijstelling geldt, zijn aangetroffen: Brede wespenorchis, Koningsvaren en Zwanebloem.

Soorten, waarvoor een vrijstelling geldt, maar dan op basis van een gedragscode zijn: Daslook, Grote keverorchis, Parnassia, Rietorchis, Welriekende nachtorchis en Wilde gagel. Beschermde mossoorten en paddenstoelen zijn niet aangetroffen.

De aangetroffen beschermde soorten betreffen over het algemeen plantensoorten die in duingebieden voorkomen; dus wel in de kilometerhokken, doch buiten het plangebied. Deze veronderstelling wordt bevestigd door het aantal beschermde soorten die in de kilometerhokken 111/550 en 551 voorkomen, nl. 26. Dit in tegenstelling tot kilometerhok 110/550 waar 62 beschermde soorten voorkomen.

## **Insecten en ongewervelden<sup>2</sup>**

### **Libellen**

In het plangebied zijn geen beschermde libellensoorten aangetroffen.

### **Vlinders<sup>3</sup>**

In het plangebied geen beschermde vlindersoorten aangetroffen.

### **Overige insecten**

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

### **Mollusken**

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

<sup>1</sup> Vreeken, B.J. 2004. Floristische gegevens Gemeente Den Helder; toelichting bij het verspreidingsgebied. Rapport 2004.165. Stichting FLORON, Leiden

<sup>2</sup> Smit, J.T. 2004. Gemeente Den Helder. Levering gegevens ongewervelden. EIS nummer 2004-160. Stichting EIS – Nederland, Leiden.

<sup>3</sup> Groenendijk, M. (2004) Dagvlinders in de gemeente Den Helder, Rapport VS2004.036, De Vlinderstichting, Wageningen.

## **Reptielen, Amfibieën en Vissen<sup>1</sup>**

Binnen het plangebied of in het aanpalende gebied zijn de volgende beschermde Reptielen en Amfibieën aangetroffen. Soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt, zijn de volgende: Gewone pad en Bruine kikker.

De Rugstreeppad en de Zandhagedis zijn ook aangetroffen. Deze behoren tot de zwaar beschermde soorten, waarvoor eventueel een ontheffing nodig is. Ook hier geldt weer dat deze waarschijnlijk in de duinen buiten het plangebied voorkomen.

## **Vogels<sup>2</sup>**

Bij waarnemingen zijn 22 soorten vogels geconstateerd. Al deze soorten genieten een beschermde status in het kader van de Flora- en Faunawet. Vogelsoorten zijn niet in de tabellen van de Flora- en faunawet opgenomen. Alle vogels in Nederland zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Hier geldt een vrijstelling als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor vogels geldt tevens dat vooral in het broedseizoen sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

## **Zoogdieren<sup>3</sup>**

In het plangebied is de aanwezigheid bekend van de volgende beschermde zoogdierensoorten (exclusief vleermuizen): Bosmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Huisspitsmuis, Mol, Rosse woelmuis, Veldmuis, Vos en Woelrat. Voor al deze soorten geldt de algemene vrijstelling.

## **Vleermuizen<sup>4</sup>**

Binnen het plangebied is aangetroffen de Laatvlieger, een zwaar beschermde soort uit tabel 3. Deze soort komt overal in Den Helder zeer regelmatig voor.

### **3.3.3 Gebiedenbescherming**

Sinds oktober 2005 zijn de Europese beschermingsregimes, voortvloeiend uit de Habitat- en Vogelrichtlijn, opgenomen in de nationale wetgeving, c.q. de Natuurbeschermingswet (Nbw). Deze beschermt op een bepaalde manier de voor natuur waardevolle gebieden. Het kan gaan om uiteenlopende gebieden en waarden. Ook kan de schaal van de gebieden sterk verschillen. Het betreft de volgende te beschermen gebiedscategorieën:

- Speciale Beschermingszones Vogelrichtlijn;
- Speciale Beschermingszones Habitatrichtlijn;

Direct aangrenzend aan het plangebied ligt het Habitatrichtlijngebied Duinen Den Helder-Callantssoog, waardoor de verplichting is ontstaan om ingrepen in het plangebied, voorzover zij direct grenzen aan het Habitatrichtlijngebied, te toetsen op hun significantie voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Habitatgebied.

Mochten zich significante effecten voor deze doelstellingen dreigen te gaan doen, dan is een Passende Beoordeling (door de initiatiefnemer) van de voorgenomen maatregelen noodzakelijk, cf. artikel 19f van de Nbw. Daar kan uit voortvloeien onder welke voorwaarden dergelijke ingrepen (on)mogelijk zijn, zoals mitigerende maatregelen en/of compensatie. Ook activiteiten buiten de Speciale Beschermings-

---

<sup>1</sup> Prudon, B. 2004. AB 009 Den Helder. Levering Reptielen-, Amfibieën- en Vissengegevens. Stichting RAVON, Nijmegen.

<sup>2</sup> Klaassen O. 2004. Gemeente Den Helder. Levering vogelgegevens. SOVON rapport AB2004-090. SOVON Vogelonderzoek Nederland, Beek-Ubbergen.

<sup>3</sup> Gebaseerd op gegevens van de Zoogdierendatabank, NOZON en Provincie Noord-Holland

<sup>4</sup> Idem

zones, voorzover die invloed kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen daarvan, dienen te worden getoetst aan de daarvoor geldende regels.



#### *Habitatrichtlijngebied Duinen Den Helder-Callantssoog*

Dit kan gevolgen hebben voor eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor het overgrote deel heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter, waardoor zich geen ingrepen met significante gevolgen voor zullen doen. Voor de eventuele ontwikkellocaties die zich deels bevinden in de rand van de wijk die gelegen is tegen de duinen zal met de ontwikkeling van de verschillende projecten rekening moeten worden gehouden met de mogelijke waarden van de verschillende locaties. Deze dienen getoetst te worden aan de wettelijke vereisten voor gebieds- en soortenbescherming krachtens de Nbw. In het bestemmingsplan worden dergelijke mogelijke ingrepen niet rechtstreeks toegelaten. Voorzover zulke ontwikkelingen aan de orde komen, worden deze via uitgestelde besluitvorming mogelijk gemaakt (namelijk via een planwijziging ex art. 11 WRO). Onderdeel van deze besluitvorming is de hier beschreven toets aan de vereisten van de Nbw. Vooralsnog heeft de aanwezigheid van het Habitatrichtlijngebied geen gevolgen voor het plangebied.

#### **3.3.2.2 Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder West 2006 heeft, afgezien van een aantal nog te beoordelen eventuele ontwikkelingslocaties (zie hoofdstuk 4), een conserverend karakter. Over het algemeen beperken de ingrepen zich tot het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Deze worden op een in de planvoorschriften gedefinieerde wijze toegestaan. Dat houdt in dat naar verwachting de effecten op de gunstige staat van instandhouding van beschermde natuurwaarden ook beperkt zullen zijn. In ieder geval zullen de soorten zich bevinden in een verstedelijkt gebied, waarbij de extra bouwwerken geplaatst kunnen worden in de huidige tuinen behorende bij de woningen. Overigens geldt hier in bijzondere mate dat de aanwezigheid van het aangrenzende duingebied de tellingen kan beïnvloeden.

Op grond van de regelgeving voor de soortenbescherming zijn er in het algemeen geen bijzondere restricties aan de orde. Voor de genoemde vleermuisensoorten geldt een beschermde status, doch aangenomen mag worden dat de thans voorzienbare ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben voor deze diersoorten. In het bijzonder de fouragegebieden, die vooral aanwezig zijn in de vorm van de diverse groenvoorzieningen, worden niet aangetast.

Voor wat betreft de zwaar beschermde reptielen en amfibieën kan op goede gronden worden verondersteld dat deze niet binnen het plangebied voorkomen, zodat ook in dit opzicht de thans voorzienbare ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben voor deze diersoorten.

Binnen het plangebied worden ook overigens geen zodanig ingrijpende wijzigingen voorzien. Daarom is nu geen nadere toetsing aan de orde, voortvloeiend uit de Flora- en faunawet, zodat de regelgeving voor de soortenbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook op grond van de gebiedenbescherming kan worden geconstateerd dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is.

Voor de eventuele ontwikkellocaties, die zich in de rand van de wijk bevinden, dus tegen de duinen, zal bij de ontwikkeling van de verschillende mogelijke projecten rekening moeten worden gehouden met de (eventueel aanwezige) ecologische waarden van de verschillende locaties.

De onderscheiden ontwikkellocaties zijn in het bestemmingsplan conserverend bestemd met een wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemmingen. Eén van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid is dat op de betreffende locatie de belangen van de daar aanwezige ecologie voldoende beschermd/geconserveerd worden.

Hiertoe zal voorafgaand aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid nader onderzoek moeten worden verricht, waarbij waarschijnlijk ook rekening zal moeten worden gehouden met de eventuele externe werking van de aan de orde zijnde ontwikkelingen.



## **3.4 Milieuaspecten**

### **3.4.1 Duurzaam bouwen en energie**

De gemeente Den Helder streeft naar het toepassen van de principes die samenhangen met een duurzaam omgaan met het milieu, zoals dat tot uitdrukking komt in het toepassen van materialen die zo weinig mogelijk milieubelastend zijn in de gebouwde omgeving. Ook wordt een duidelijke bijdrage geleverd aan de energiehuishouding, zowel individueel als collectief, door het (laten) toepassen van maatregelen die het energieverbruik beperken. In collectief verband vanuit de woningbouwverenigingen; individueel door het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het toepassen van energiebesparende maatregelen. Een voorbeeld is een plan van aanpak voor uitvoering van een Energie Prestatie Advies voor particuliere en huurwoningen. Ook wordt het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw bij renovatie- en herstructureringsplannen toegepast. Vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening kunnen duurzaamheidsprincipes vooral worden toegepast in nieuwe situaties, bij voorbeeld bij het oriënteren van gebouwen op de zon en dergelijke. Het voorliggende bestemmingsplan is daar minder geschikt voor, vanwege de van ouds gegroeide situatie, waarin weinig verandering mogelijk is.

### **3.4.2 Geluid**

#### **Algemeen**

Tijdens de voorbereiding de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dient op grond van de vereisten van de Wet geluidhinder onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting die door woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen wordt ondervonden. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de spoorlijn, het vliegveld en de gezoneerde bedrijfsterreinen. Voor de in het plangebied bevindende bedrijven is geen onderzoek nodig.

Resteert de invloed van het wegverkeer. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidszones, waarbinnen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting.

In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- Voor woonerven;
- Voor 30 km/uur gebieden;
- Wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Deze situaties gelden voor het merendeel van het plangebied.

#### **Onderzoeksresultaten**

Binnen het plangebied is de Jan Verfaillweg gezoneerd. Langs deze weg worden voor de bestaande (eerste lijns-) bebouwing geluidsniveaus geprognosticeerd (in 2015) van 61 tot 64 dB(A), wat een overschrijding betekent van de voorkeursgrenswaarde. Omdat het bestaande situaties betreft hoeven geen hogere toegelaten waarden te worden vastgesteld.

### **3.4.3 Bodemkwaliteit**

#### **Bodemparagraaf**

Ten Noorden van het Natuurpark Donkere Duinen en tussen de Jan Verfaillweg en de duinen is de woonwijk Nieuw Den Helder West gelegen. De locatie is grotendeels bebouwd.

In het kader van de wederopbouw en de terugkeer van de marine wordt in de vijftiger jaren de woonwijk Nieuw Den Helder West gebouwd. In het verdere verleden maakte het gebied deel uit van de Grafelijkheids duinen.

De grond bestaat vanaf het maaiveld tot ten minste 3,5 m- maaiveld voornamelijk uit fijn zand. Het grondwaterniveau bevindt zich op een diepte van 1,0 tot 1,6 m- maaiveld. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwater- of bodembeschermingsgebied.

De woningen binnen het plangebied zijn gebouwd in een tijd dat deze vaak uitgerust werden met een ondergrondse brandstoftank. De bekende ondergrondse tanks zijn gesaneerd (verwijderd of gevuld met zand).

Er zijn bij de gemeente enkele bodemonderzoeken bekend van het gebied. Over het algemeen blijkt dat:

- de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met PAK en EOX;
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met vluchtige aromaten en arseen.

De oorzaak van de verhoogde gehalten in de bovengrond zijn vermoedelijk te wijten aan het gebruik van de percelen. De licht verhoogde gehalten arseen in het grondwater zijn waarschijnlijk een gevolg van verhoogde achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten vluchtige aromaten in het grondwater zijn voornamelijk te relateren aan het voormalige gebruik van ondergrondse brandstoftanks.

### **Bodemsaneringen**

Ter plaatse van de Jan Verfaillweg 340 is een tankstation gelegen. Ter plaatse heeft in 1998 een bodemsanering plaatsgevonden. De bodem was verontreinigd met diverse brandstofproducten. Na de inmiddels uitgevoerde bodemsanering is nagenoeg geen restverontreiniging achtergebleven.

Ter plaatse van de Duinroosstraat 200-204 was de bodem sterk verontreinigd met diverse brandstofproducten. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan door een calamiteit tijdens de bouw van een aantal woningen. In 1999 heeft ter plaatse een bodemsanering plaatsgevonden waarbij de gehele verontreiniging is weggenomen.

## **3.4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

September 2005 is het Besluit luchtkwaliteit herzien. Er zijn grenswaarden in opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO<sub>2</sub>), fijn stof en lood. In het besluit is bepaald dat gemeenten bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het besluit in acht dienen te nemen. Het besluit spreekt over grenswaarden en planwaarden. Grenswaarden zijn de normen waaraan in een bepaald jaar moet worden voldaan. Plandrempelwaarden zijn jaarlijks strenger wordende normen, die erop gericht zijn langzaam naar de grenswaarde toe te groeien. Uitgangspunt is dat geen nieuwe saneringslocaties ontstaan waarin gevoelige groepen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit.

### **Onderzoeksresultaten**

In 2004 is door Grontmij b.v. onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit in de gemeente Den Helder, met een aanvulling op 15 februari 2006. Uit de berekeningen blijkt dat, ten gevolge van de gemeentelijke wegen, in 2015 in het plangebied geen overschrijdingen zullen optreden van de jaargemiddelden en het aantal keren dat het 24-uurgemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en fijn stof mogen worden overschreden (dit zijn de meest kritische stoffen). Bij de berekening voor 2003 (waaruit in het plangebied evenmin overschrijdingen van plandrempels en grenswaarden zijn gebleken) is uitgegaan van zeer ongunstige situaties (extreme meteorologische omstandigheden, waardoor de concentratie van de onderzochte stoffen hoog is).

## **3.4.5 Externe veiligheid**

### **Productie, opslag en verwerking gevaarlijke stoffen**

Binnen het plangebied zijn inrichtingen aanwezig die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een voorkeursafstand externe veiligheid hebben die groter is dan 10 meter. Dit zal verder worden behandeld in hoofdstuk 3.4.6 *Bedrijven en milieuzoneringen*. Voor het overige zijn bin-

nen het plangebied geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

#### **Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen**

Op 27 mei 2004 is dit besluit in werking getreden. De bedoeling hiervan is het kunnen stellen van eisen aan risico's die verbonden zijn aan in het besluit en de bijbehorende Regeling aangewezen inrichtingen (in de zin van de Wet milieubeheer). Een voorbeeld is de risicobenadering van LPG-installaties, die overigens niet voorkomen in het plangebied.

#### **Transport gevaarlijks stoffen**

Binnen het plangebied is geen route voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

#### **3.4.6 Bedrijven en milieuzoneringen**

In het plangebied zijn inrichtingen aanwezig die op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' een voorkeursafstand ten opzichte van andere bouwwerken kennen ten gevolge van geur, stof, geluid en gevaar. De afstand is onder andere afhankelijk van de aard en gebruik van zowel het de overlastbron als het ontvangende gebouw.

Bedrijven in het plangebied zijn: een garagebedrijf, een tankstation, behorende in categorie 2. Dat houdt in dat deze bedrijven binnen de daarvoor geldende regels passen, op een afstand van 30 meter vanaf de gevels van woningen.

### 3.5 Waterhuishouding (watertoets)

#### Geohydrologie

Voor een beschrijving van de geohydrologische opbouw wordt verwezen naar het Grondwaterbeheersplan van de gemeente Den Helder. In de hele gemeente bestaat de deklaag uit zand. In de duinen bereikt dit pakket een dikte tot maximaal 18 m. In het overige deel van de gemeente is de deklaag enkele meters dik. Onder dit freatische zandpakket bevindt zich een holocene slechtdoorlatende laag van 2 tot 5 meter dik. Hieronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket dat bestaat uit zeer grove pleistocene zanden.

Er is een stroming van het freatische grondwater vanaf de duinen richting het centrum van Nieuw Den Helder. Het verschil tussen het gemiddeld hoogste grondwaterpeil in de duinen en het gemiddeld laagste grondwaterpeil in het stedelijke gebied is circa 3,5 m. Dit peilverschil treedt op binnen een afstand van circa 2,5 km. De maaiveldhoogte in het bebouwde deel van het plangebied ligt op circa + 1,20 m NAP. Door het waterpeil van – 0,50 m NAP in de boezemwateren (gracht langs de Jan Verfaillweg) is de drooglegging in het oostelijk deel van het plangebied circa 1,5 tot 2 m. In verband met het waterpeil (+ 0,20 NAP) in de watergang aan de westzijde van het plangebied (langs de Hagedoornstraat en Duinroosstraat) is daar de drooglegging minder. Klachten over grondwateroverlast in dit gebied zijn niet bekend.

#### Waterhuishoudkundige situatie

De breedte van de gracht langs de Jan Verfaillweg is circa 20 m op de waterspiegel en heeft een waterdiepte van 1-1,5 meter. De gracht staat in open verbinding met het boezemwater dat wordt gevormd door het Noord-Hollands Kanaal (Schermerboezem).

Door de diepte van de watergangen en de kweldruk is het water in deze gracht licht brak en is de waterkwaliteit matig tot slecht. Dit laatste komt doordat de waterkwaliteit sterk bepaald wordt door het boezemwater uit het Noordhollands Kanaal en Polder het Koegras, dat belast is met meststoffen en bestrijdingsmiddelen uit de landbouw. Met dit kwalitatief slechte water wordt deze gracht vanuit het gemaal Doggersvaart doorgespoeld. Andere oorzaken van de slechte waterkwaliteit zijn de (verontreinigde) bagger, de nog aanwezige overstorten van uit de riolering.



#### Waterstructuur in en rond het plangebied

De breedte van de watergang langs de Hagedoornstraat, Duinroosstraat en Bremstraat is circa 10 m. De watergangen hebben een gemiddelde waterdiepte tot 1 m en worden gevoed door drainagewater afkomstig van de aangrenzende sportvelden en kwelwater uit het westelijk gelegen duingebied. Het water wordt hierin gebufferd en door middel van stuwen opgezet tot + 0,20 NAP. De waterkwaliteit

wordt sterk bepaald door het drainagewater van de sportvelden. Binnen het plangebied is de oost-west lopende Meidoornsingel gelegen met een gemiddeld peil van – 0,40 m NAP. De waterpartijen langs de Bremstraat, Hagedoornstraat en Duinroosstraat vormen een onderdeel van een duinrel die via de Meidoornsingel en Mariëndal afstromen naar de gracht langs de Jan Verfaillweg.

Vanuit de doelstelling van **Waterbreed, waterplan voor Den Helder**, is het streefbeeld voor dit gebied: stedelijk water met een meer op natuur en recreatie gerichte inrichting en met een goede waterkwaliteit.

Daartoe wordt voor de verbetering van de waterkwaliteit de vervuilende bronnen teruggedrongen, watersystemen met gebiedseigen kenmerken gescheiden en schoon regenwater vastgehouden.

Het doorspoelen van de gracht langs de Jan Verfaillweg met water uit het agrarische bollengebied wordt gestaakt. Verharde oppervlakken worden zo veel mogelijk afgekoppeld van de riolering waardoor het aantal overstorten afneemt. De basisinspanningsmaatregelen (sanering overstorten en randvoorzieningen) worden afgestemd op het watersysteem. Ook hierdoor verbetert de kwaliteit. Verder moet de waterbodem schoon worden. Bagger moet worden verwijderd, en het reguliere onderhoud consequent uitgevoerd. De waterpartijen en oevers langs de Bremstraat, Hagedoornstraat, Duinroosstraat en Meidoornsingel worden natuurvriendelijk ingericht om de ontwikkeling van een gezonde flora en fauna te versterken.

De gracht langs de Jan Verfaillweg gaat eveneens een onderdeel vormen van een kanoroute van uit de binnenstad van Den Helder naar Julianadorp.

Voorts kent het gebied door de maaiveldhoogte en de thans vrijwel open verbinding van het watersysteem met de boezem geen wateropgave. Voor het gebied wordt een openwatercompensatie voor verharding aangehouden van 17,7%.

De bestaande bebouwing in het gebied bezit een gemengd riolsysteem. Nieuwbouw locaties worden in principe ingericht met een gescheiden riolsysteem.

## 3.6 Verkeer en vervoer

### 3.6.1 Bereikbaarheid

#### Huidige en toekomstige situatie

In de Wegennetvisie Gemeente Den Helder (discussienota, juli 2000) wordt een indeling voorgesteld van het wegennet binnen de gemeente. De bedoeling hiervan is dat een goede afstemming wordt bereikt tussen functie, vormgeving en gebruik van de wegen. Het categoriseren van wegen betekent het aanbrengen van criteria voor het gebruik van wegen. Op wegen met een overwegende verkeersfunctie is doorstroming het belangrijkste; op wegen met een verblijfsfunctie ligt het primaat bij verblijven. Volgens Duurzaam Veilig Verkeer kunnen de volgende typen worden onderscheiden:

- stroomweg: geschikt voor snel verwerken van doorgaand verkeer;
- gebiedsontsluitingsweg: bedoeld voor het ontsluiten van woonwijken, bedrijfsterreinen etc.;
- erftoegangsweg: toegankelijk maken van woningen en winkels en tegelijkertijd als ontmoetings- en verblijfsgebied.

In het plangebied wordt de Verfailleweg aangegeven als gebiedsontsluitingsweg.



*Jan Verfailleweg*

De Duinroosstraat wordt aangewezen als erftoegangsweg. Deze laatste categorisering houdt in dat ter plaatse een maximumsnelheid van 30 km/uur zal worden ingesteld, met de daarbij passende inrichting. Dat wil zeggen dat daar geen scheiding van langzaam en overig verkeer zal plaatsvinden en dat er verkeersremmende maatregelen zullen worden getroffen, zoals drempels en versmallingen. Hierbij zal, vanwege het ontsluitende karakter van deze weg, zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van deze straat door de diverse hulpdiensten.

De overige wegen in het plangebied behouden hun karakter, namelijk van wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

## **Toekomst**

De afwikkeling van verkeer binnen de wijk vormt afgezien van de kruising Duinroosstraat/ Jan Verfaillweg geen probleem.

Deze kruising (met verkeerslichten) wordt de komende jaren gewijzigd in een kruising met een rotonde. Hiertoe hebben de omliggende gronden welke in gemeentelijk bezit zijn de bestemming Verkeeren Verblijfsdoeleinden gekregen.

## **Parkeren**

In het plangebied wordt geparkeerd langs de openbare weg en op eigen terrein. Over het algemeen vormt het parkeren binnen het plangebied geen groot probleem, met uitzondering van het parkeren ten dienste van het sportpark De Streepjesberg, direct ten westen van het plangebied. Weliswaar is er een parkeergelegenheid aan de Bremstraat en is er eveneens parkeergelegenheid aanwezig op het sportpark zelf, doch de capaciteit daarvan is niet toereikend. Dit levert regelmatig wrijvingen op met de bewoners van de direct aanliggende straten. Het probleem kan niet of nauwelijks worden opgelost binnen het plangebied, gelet op de geringe ruimtelijke mogelijkheden. Derhalve zal de oplossingsrichting gezocht moeten worden in vergroting van de parkeercapaciteit op het sportpark zelf. Ook doen zich enige parkeerproblemen voor binnen het gebied Jeruzalem. Voorzover mogelijk zullen deze in het gebied zelf moeten worden opgelost, binnen de ruimtelijke mogelijkheden van de buurt. Het bestemmingsplan zal hierin - voorzover mogelijk – voorzien door middel van bestemmingen die flexibiliteit in de inrichting van de wegen mogelijk maakt.

### **3.6.4 Openbaar vervoer**

Het plangebied is door middel van de bus ontsloten door middel van lijn 31 (de stadslijn in Den Helder). Deze lijn loopt over het grootste deel van de Jan Verfaillweg, die aan de oostzijde in het plangebied ligt. Hiermee ligt het merendeel van het plangebied binnen een straal van 500 meter van een bushalte.

Vanuit het plangebied zijn door middel van deze lijn onder andere het Gemini ziekenhuis en de NS-stations Den Helder en Den Helder Zuid bereikbaar per bus.

In Noord-Holland Noord is de provincie opdrachtgever voor het stads- en streekvervoer, de uitvoering gebeurt door Connexxion. De gunning van de concessie aan Connexxion is in samenspraak met de gemeente gedaan en betreft de periode 2002-2008.

### **3.6.5 Langzaam verkeer**

Het plangebied is in principe een rustige woonwijk, waarin specifieke voorzieningen voor langzaam verkeer niet noodzakelijk zijn. Deze kunnen een plaats krijgen binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". De Jan Verfaillweg heeft als gebiedsontsluitingsweg wel aparte voorzieningen in de vorm van fietsstroken.

### **3.7 Kabels, leidingen en straalverbindingen e.d.**

#### **Inleiding**

Leidingen die uitsluitend zijn bedoeld om afzonderlijke percelen van energie of telecommunicatiemogelijkheden te voorzien hoeven in het bestemmingsplan geen regeling te krijgen.

Het provinciale beleid is erop gericht nieuw te leggen leidingen zoveel mogelijk te bundelen met bestaande of met andere vormen van infrastructuur ten behoeve van een optimaal grondgebruik. Natuurgebieden (en gebieden met bijzondere waarden) en met te behouden waarden in de bodem, moeten zoveel mogelijk van aanleg van leidingen worden gevrijwaard.

Bovengrondse hoogspanningsleidingen kunnen landschappelijk, qua hinder voor vogels en qua optimaal gebruik van de grond, ongewenst zijn. De inzet van de provincie is dan ook gericht om bestaande en toekomstige voorzieningen zoveel mogelijk ondergronds te leggen.

#### **Riolering**

In het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het doorvoeren van afvalwater vindt plaats door middel van vrijvervalleidingen die lozen op rioolgemaal. Overstort vanuit het riool vindt plaats op het oppervlaktewater. Vanaf de rioolgemaal wordt het afvalwater via persleidingen naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie gevoerd. In het plangebied volgt het rioleringsstelsel het wegennet. Het systeem is verouderd.

#### **Nutsvoorziening**

Drinkwater, elektriciteit, gas, telecom en CAI worden via het hoofdwegennet aangevoerd en via een ondergronds leidingnet verder over het plangebied gedistribueerd.

#### **Straalverbinding c.a.**

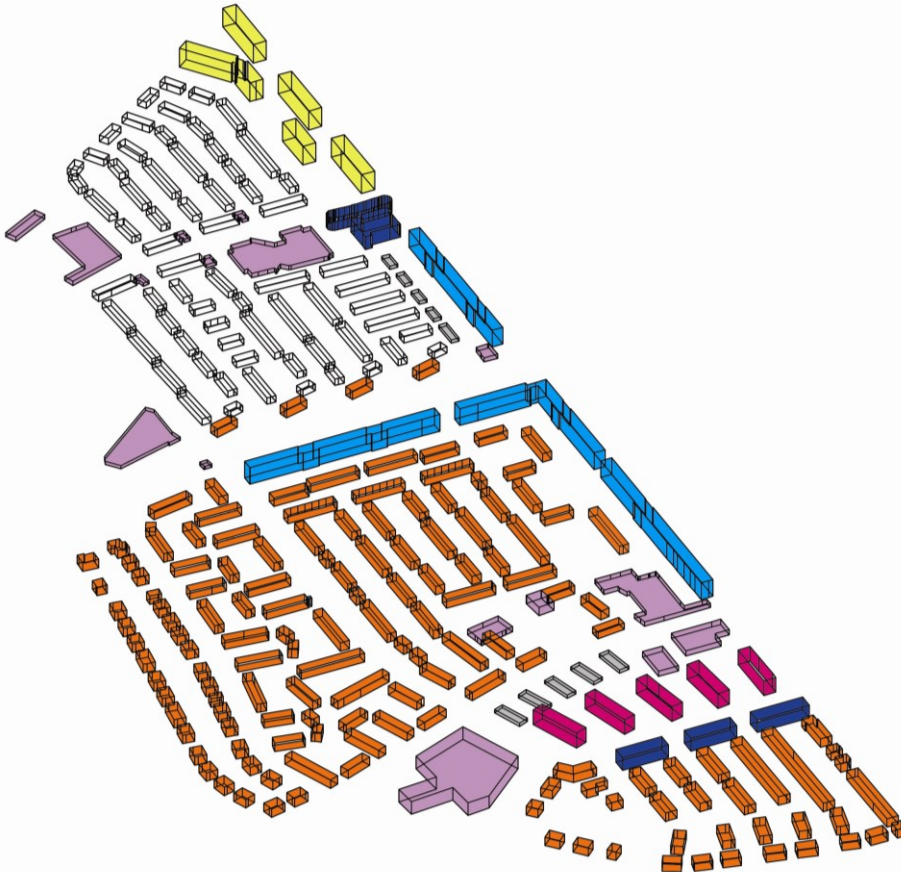
In het plangebied dient rekening gehouden te worden met de hoogtebeperkingen die de KNMI-weerradar oplevert, die varieert van circa 40 in het noordoostelijke plandeel meter tot circa 38 meter in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Gelet op de toegelaten maximale bouwhoogten, die aanzienlijk lager zijn dan de toegelaten hoogten vanwege de weerradar, is er geen sprake van enig probleem.



## 3.8 Ruimtelijke analyse

### 3.8.1 Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied kent een duidelijke begrenzing ten opzichte van de rest van Den Helder. Het is een duidelijk afgebakend woongebied met nog enige andere functies. De afbakening vindt aan de westelijke zijde plaats door de rand van sportvelden en de duinen, aan de oostzijde door de Jan Verfaillweg. Het betreft vrijwel geheel strokenbouw, in de categorieën laagbouw, middelhoge bouw en hoogbouw.



#### *Bebouwingstypologie*

Het verkavelingspatroon kenmerkt zich door een eenvoudig stelsel van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel veelal in rijtjes van vier of meer in een rechte rooilijn afgewisseld met portiek en galerijflats. Aan de doorgaande straten en hoofdstraten binnen het plangebied vinden we hoogbouw, waardoor stedelijke wanden met hoge bebouwing zijn ontstaan.

De pleinruimtes in de wijk zorgden voor logische looplijnen en bewegingen door de buurt. Door de bouwblokken te laten verspringen en ten opzichte van elkaar een kleine hoekverdraaiing te geven, worden de lengtes van de stratenpatronen optisch verkort.

De woningen Bremstraat, Duinroosstraat en Elzenstraat zijn gegroepeerd rond hofjes, gebaseerd op een ontwerpfilosofie die samenhangt met het streven naar een dorpse gemeenschap.

De Jan Verfaillieweg heeft een dominante uitstraling, waardoor het karakter van een hoofdontsluitingsweg benadrukt wordt. Het onderscheid tussen openbare en privéruimte is vaak duidelijk vormgegeven en dit maakt onderdeel uit van de samenhang en karakteristiek van de woonwijk. Ook in ingetogen materiaal- en kleurgebruik vertoont het gebied samenhang.

Het oorspronkelijke beeld van herhaling en ritmiek staat vaak onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. Verstoringen in het straatbeeld doen zich vooral voor bij de hoekwoningen en de kopgevels die mede bepalend zijn voor de karakteristiek van de woonwijk.



*Vergrote woningen Elzenstraat*

Voorgevels zijn gericht op de straatzijde of gelegen aan de openbaar groen. Flats zijn gedacht als begreningen. Hoogbouw vormt een duidelijk afscheiding van Jeruzalem.

### **Aandachtspunten**

Hoewel het plangebied sinds jaar en dag gerealiseerd is, wil dat niet zeggen dat er niets gebeurt. Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen die voortvloeien uit toekomstige verandering in gebruik of vanwege dringende opwaardering van gedeelten van het plangebied. Hieronder is een inventarisatie gegeven van dergelijke onderwerpen.

#### **A. Trimaran, Hortensiastraat 26**

Voor de basisschool Trimaran aan de Hortensiastraat vindt herlocalisering en nieuwbouw plaats in het Centrumplan Marsdiepstraat. Oplevering medio 2008. Hierna wordt dit gebouw ingebracht in het Grondbedrijf van de gemeente Den Helder. Op dit moment is niet duidelijk wat de herbestemming van deze locatie zal zijn.

#### **B. Buurthuis Jeruzalem-Vechtbuurt, Hortensiastraat 22**

In het kader van de herontwikkeling van de locatie Trimaran en de clustering van voorzieningen in de wijk, is verplaatsing van dit buurthuis optioneel. Deze locatie kan dan in de herontwikkeling meegenomen worden. Hiertoe vindt momenteel tussen dit buurthuis en Buurthuis West-End overleg plaats. De gemeente speelt hierin vooralsnog geen sturende rol. Op dit moment is niet duidelijk wat de herbestemming van deze locatie zal zijn.

#### C. Gymzaal Duinroosstraat

Deze gymzaal is in gebruik bij een budogenootschap. Onderzoek vindt plaats naar de herhuisvesting van de vereniging. Daarna vindt sloop plaats. Op dit moment is niet duidelijk wat de herbestemming van deze locatie zal zijn.

#### D. Openbare Basisschool Tweemaster-Tuselant, Duinroosstraat 2

Deze basisschool zit onder de opheffingsnorm. Afhankelijk van de ontwikkeling van het totale openbaar onderwijs in de wijk, blijft deze schoollocatie gehandhaafd.

#### E. Parkeerterrein Duinroosstraat / Bremstraat

Het parkeerterrein is ten behoeve van het sportcomplex de Streepjesberg. Onderzoek vindt plaats naar herontwikkeling/herstructurering van het totale sportpark Streepjesberg gekoppeld met genoemde punten (zie hieronder onder K. Op termijn zou dit terrein kunnen vervallen.

#### F. Buurthuis West-End, Lijsterbesstraat 10a

Geen ontwikkelingen, behoudens eerder genoemd onderzoek naar samenwerking met Buurthuis Jeruzalem-Vechtbuurt.

#### G. Gymzaal Elzenstraat 34a

De locatie wordt in de komende jaren ingebracht in het Grondbedrijf en gesloopt. Herontwikkeling vindt plaats in een later stadium. Mogelijk gekoppeld aan de herontwikkeling van de bejaardenwoningen richting het westen. Op dit moment is niet duidelijk wat de herbestemming van deze locatie zal zijn.

#### H. Welzijnsgebouw Elzenstraat 36

Verenigingen en instellingen vertrekken uiterlijk in de zomer van 2007 naar een nieuwe accommodatie. Het pand wordt daarna ingebracht in het Grondbedrijf. Zie verder Gymzaal Elzenstraat 34a.

#### I. Herontwikkeling Huis ter Duin, Elzenstraat / Bremstraat

Op termijn is een ontwikkeling naar een woonbestemming mogelijk, hetzij binnen de bestaande gebouwen, hetzij als nieuwe ontwikkeling. Er is een koppeling mogelijk met ontwikkelingen op de locaties Elzenstraat 34a en 36.

#### J. Seringenplein

De supermarkt ter plaatse zal binnen de planperiode worden verplaatst naar een locatie in de nabijheid van het plangebied. Ter plaatse kan daarom geen detailhandel terugkomen. Er zijn ideeën voor een Hamam en Oosterse markt op deze locatie. Hiertoe wordt een haalbaarheidsstudie verricht.

#### K. Ontwikkelingen Sportpark De Streepjesberg

Op het direct aan de westzijde van het bestemmingsplangebied grenzende sportpark De Streepjesberg zal in de komende periode een herinrichting plaatsvinden. Op dit park zijn de voetbalclubs FC Den Helder en Watervogels gehuisvest. De wedstrijdvelden, groensingels en parkeervoorzieningen zijn in eigendom & beheer van de gemeente; de gebouwen en andere objecten zijn van deze clubs. Als gevolg van de ontwikkelingen in de voetbalsport is de veldcapaciteit van dit park in relatie tot de behoefte te ruim geworden. Daarnaast is het gebouwenareaal van de clubs, mede door de fusie een paar jaar geleden, te versnipperd. Bovendien zijn, mede door de langgerekte vorm van het park en de doorsnijding van dit park door een openbaar recreatiepad, de beheersproblemen in de afgelopen jaren voor de betreffende clubs flink toegenomen. Vanwege de ligging buiten het plangebied zijn deze ontwikkelingen niet rechtstreeks van invloed op het plangebied, maar wel voor wat betreft de ontwikkeling van de parkeerbehoefte (zie hierboven onder E).

#### L. Gebouw Amigo

Aan de Seringenlaan staat het gebouw waar Amigo is gevestigd, een voormalige koffieshop. Hoewel er thans nog geen concrete plannen toe bestaan, zou amovatie van het pand bij de ingang van de wijk een positievere uitstraling opleveren van de wijk.



Overzicht aandachtspunten

### 3.8.2 Beeldkwaliteit/welstand

De beeldkwaliteit van het plangebied hangt sterk samen met de perioden waarin het is ontstaan. De gemeentelijke Welstandsnota (vastgesteld op 12 mei 2004) gaat – naast het beschrijven van de diverse welstandscriteria – ook in op de met de ontstaansgeschiedenis samenhangende beeldkwaliteit in het plangebied. In het onderstaande wordt de karakteristiek daarvan beschreven, onderverdeeld in de welstandsgebieden Nieuw Den Helder en de radiaal Nieuw Den Helder. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het volgende van belang.

#### Gebiedsbeschrijving Nieuw Den Helder

De hele wijk Nieuw Den Helder is een grootschalige uitbreidingswijk die gefaseerd gebouwd is van 1950 tot medio 1970. Nieuw Den Helder heeft, zoals beschreven, voornamelijk een orthogonale structuur. De Jan Verfaillweg vormt de centrale as in deze structuur. Hierlangs wordt de wijk ontsloten voor het autoverkeer. Loodrecht op de Jan Verfaillweg liggen een vijftal dwarsassen, zowel verkeersaders als groenstroken en waterlopen. Langs dit assenstelsel zijn veel van de wijkvoorzieningen gelegen. Het verkavelingspatroon kenmerkt zich door een eenvoudig stelsel van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn woningen gelegen, veelal in rijtjes van vier of meer in een rechte rooilijn, afgewisseld met portiek- en galerijflats. De Jan Verfaillweg wordt begeleid door hoogbouw van vier à vijf lagen, waardoor deze een dominante uitstraling krijgt en de functie van deze hoofdontsluiting benadrukt wordt. In de achterliggende woonblokken in het plangebied is hoogbouw in de vorm van portiek- en galerijflats naast laagbouw gelegen. De laagbouw bestaat uit geschakelde eengezinswoningen in een structuur van (half)open bouwblokken.

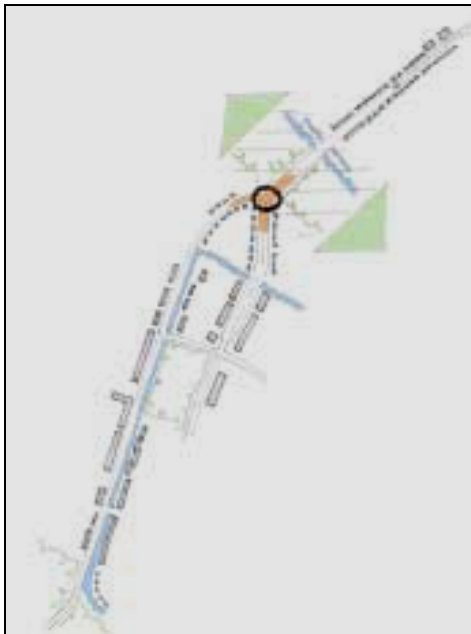
### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Het oorspronkelijke beeld van herhaling en ritmiek staat vaak onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen en de woonomgeving. Verstoringen in het straatbeeld doen zich vooral voor bij hoekwoningen (kopgevels) omdat hoekaanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zij- en achtertuin mede bepalend zijn voor de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk. Uitbreidingen aan de woningen aan de straatzijde kunnen de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren. Op enkele plekken dringen gesloten en weinig aantrekkelijke achter- en zijerfafscheidingen op tot de openbare weg. Uitgifte van openbaar groen aan particulieren kan leiden tot een verstoring van de ruimtelijke samenhang.

Bij locatiekeuzes van nieuwe voorzieningen dient het orthogonale patroon de basis te vormen. Een koppeling aan de radiaal Jan Verfaillleweg en de overige wijkontsluitingswegen van nieuwe voorzieningen heeft dan de voorkeur.

### De radiaal Nieuw Den Helder (verkeersroute)

Het betreft de verbinding tussen het centrum en de wijk Nieuw Den Helder. Het eerste gedeelte, de Middenweg, heeft een stenige uitstraling door een breed profiel van twee rijstroken met een middenberm en aan weerszijden langsparkeren. Hier wordt de radiaal begeleid door laagbouw. De rotonde met daaraan vrijstaande woningen omgeven door groen, zorgen voor een geleidelijke overgang van de Linie naar Nieuw Den Helder. De Marsdiepstraat heeft op dit punt de uitstraling van doorgaande en belangrijkste route. Dit wordt versterkt door de forse uitstraling van de Marsdiepstraat door middel van een breed profiel met gescheiden rijstroken en begeleiding door hoogbouw, flats van drie tot vijf lagen. De Jan Verfaillleweg is een doorgaande weg met aan de westzijde (voor wat betreft het plangebied) hoogbouw van drie of vier lagen en een waterloop aan de oostzijde.



*Radiaal Nieuw Den Helder, met langs de Verfaillleweg middelhoge gestapelde woningbouw*

### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De radialen zijn vooral belangrijk als structuurdragers van Den Helder. De 'armen' verbinden de onderliggende woongebieden recreatiegebieden en bedrijventerreinen. Mede door de ontwikkelingen van de Marsdieproute is deze samen met De Spil als apart deelgebied nummer één uitgewerkt.

De meeste van de radialen kan men zien als potentiële laag dynamische ontwikkelingsgebieden waar gestreefd wordt naar een versterking van de structuurdragende functie. Bij herstructurering van de openbare ruimte of locatiekeuzes van voorzieningen dient men rekening te houden met de samenhang van de radialen en hun individuele hoofd functie.

### **3.8.3 Randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen**

In het plangebied komt een aantal gebieden voor waar stedenbouwkundige transformatie aan de orde kan zijn, mede gelet op de bovenstaande analyses. Op het onderstaande kaartje zijn de stedenbouwkundige aandachtsgebieden aangegeven die binnen de planperiode aandacht vragen.

Het is niet gezegd dat alle knelpunten opgelost zullen of kunnen worden in de planperiode. In lang niet alle gevallen worden daarover in het plan bindende uitspraken over gedaan (voorzover aan de orde, zijn deze vermeld onder 4.2).

Toch kunnen zich onverwacht ontwikkelingen voordoen. Dan is het een goede zaak als er voldoende ruimtelijk/architectonische randvoorwaarden zijn geformuleerd, die een rol kunnen spelen bij het formuleren van oplossingen. In het onderstaande wordt daarmee een begin gemaakt. Voor een aantal gebieden is aangegeven wat er in ruimtelijk/architectonisch opzicht noodzakelijk is om veranderingen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier te begeleiden.



#### *Stedenbouwkundige aandachtsgebieden*

Een drietal gebieden is prioritair:

- Het meest noordelijke gebied rondom het Seringenplein. Hier gaat de komende tijd veel veranderen (herlokalisering van de detailhandel naar de Marsdiepstraat). De locatie zal een nieuwe functie moeten krijgen en vernieuwende sociale functie(s) zijn op deze plaats gewenst. Een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie is daardoor onmisbaar. Dit zal te zijner tijd worden vervaardigd als bijlage bij de Welstandsnota.

- Het middengebied is ook aan te merken als aandachtsgebied, mede door de parkeerplaats aan de Duinroosstraat/Bremstraat. Dit gebied heeft raakvlakken met het aangrenzende duinlandschap. Dit vergt een beeldkwaliteitsplan;
- In het zuidelijk gelegen gebied kan binnen de planperiode een duidelijke transformatie plaatsvinden van de stedenbouwkundige inrichting op het punt van wonen en groenvoorzieningen (raakvlakken met het aangrenzende duinlandschap). Daarom is dit reden voor het ontwikkelen van een beeldkwaliteitsplan.

Verder zouden voor de geel aangeduide gebieden in het plangebied aangepaste welstandsnormen moeten worden ontwikkeld, die hun weerslag moeten vinden in de gemeentelijke Welstandsnota. Voor zover daar aanleiding voor is, geldt dat ook voor de hierboven aangegeven prioritaire gebieden.

## 4 Ontwikkelingsvisie

### 4.1 Planologische en ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied betreft een al lang bestaand woongebied met daarin verspreid een aantal voorzieningen. Het plangebied heeft specifieke kwaliteiten, die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis ervan. Dit leidt tot de volgende planologische uitgangspunten:

- De hoofdfunctie van het plangebied is en blijft wonen. Het karakter is dan ook in hoofdzaak dat van een rustige woonwijk met een aantal daaraan toegevoegde andere functies, die passen bij dat karakter.
- Het wonen is weliswaar hoofdfunctie, maar dat houdt niet in dat elke vorm van bedrijvigheid is uitgesloten. Aan huis gebonden beroepen, die duidelijk aan de woonfunctie ondergeschikt zijn, dienen mogelijk te zijn.
- De aanwezige voorzieningen en de bedrijvigheid zijn redelijk verspreid over het plangebied. Deze vormen in principe een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het plangebied, doch ze staan deels onder druk (zie de inventarisatie van de voorzieningen). Vanwege de bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk dienen de voorzieningen en ook de bedrijven gehandhaafd te blijven. Dit principe dient echter genuanceerd te worden toegepast. Niet elke aanwezige activiteit past even goed in een woonwijk.
- Als handhaving van de bestaande voorzieningen en bedrijven niet gewenst is, zou een zodanige herbestemming van de bewuste locaties op zo'n manier plaats moeten vinden dat deze opnieuw een functie kunnen vervullen in het voorzieningenpatroon van de wijk. Uitgangspunt daarbij is dat de woonsituatie voor omwonenden niet verslechtert.
- Mocht dit niet leiden tot een aanvaardbare oplossing, dan komt een functieverandering naar wonen in aanmerking.
- In verkeerskundig opzicht zal de inrichting van het plangebied zodanig moeten zijn dat hiermee recht wordt gedaan aan het karakter daarvan. Dat wil zeggen dat het gaat om een rustige woonbuurt, waarbij geen sprake is van gebiedsontsluitingswegen. In principe dus een gebied met een 30 km/uur-regime.
- Uitzondering daarop is de Jan Verfaillieweg aan de oostkant van het plangebied, die is te karakteriseren als een gebiedsontsluitingsweg met een ander snelheidsregime (50 km/uur).
- Voor het parkeren dient de nodige ruimte gevonden te worden binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden. Het plangebied biedt weinig mogelijkheden om de parkeercapaciteit te vergroten.

In ruimtelijk opzicht is het volgende van belang:

- De stedenbouwkundige basisstructuur van het plangebied dient intact te blijven. Dat houdt in de eerste plaats in dat het orthogonale stratenpatroon (met zijn niet toevallige afwijkingen), dat indertijd bewust is vormgegeven, in stand dient te blijven.
- De bebouwings- en groenstructuren maken onderdeel uit van dit basispatroon. Deze structuren zijn hierop geënt, met een enkele uitzondering voor het voormalige natuurlijke element de Grachtsingel (voormalige duinrel).
- De bebouwingsstructuur dient dan ook grotendeels gehandhaafd te worden qua situering en bouwmassa. Hierbij dient uiteraard te worden betrokken dat woningen moeten kunnen worden aangepast aan de eisen des tijds, doch dit dient te gebeuren met inachtnaam van het specifieke karakter daarvan. In het bestemmingsplan kan in dit opzicht niet alles worden gewaarborgd, daar dit geen rechtstreekse eisen kan stellen op het gebied van beeldkwaliteit en welstand. Deze aspecten worden dan ook op andere wijze gewaarborgd, namelijk via de Welstandstoets, die geschiedt op basis van de gemeentelijke Welstandsnota. Niettemin worden in het voorliggende plan de hoofdlijnen van de bouwmassa vastgelegd, dat wil zeggen grondvlak, hoogte en basisverschijningsvorm (met of zonder kap, zonodig dakhelling), evenals de niet te bebouwen gedeelten van percelen door middel van daarop toegesneden regelingen.



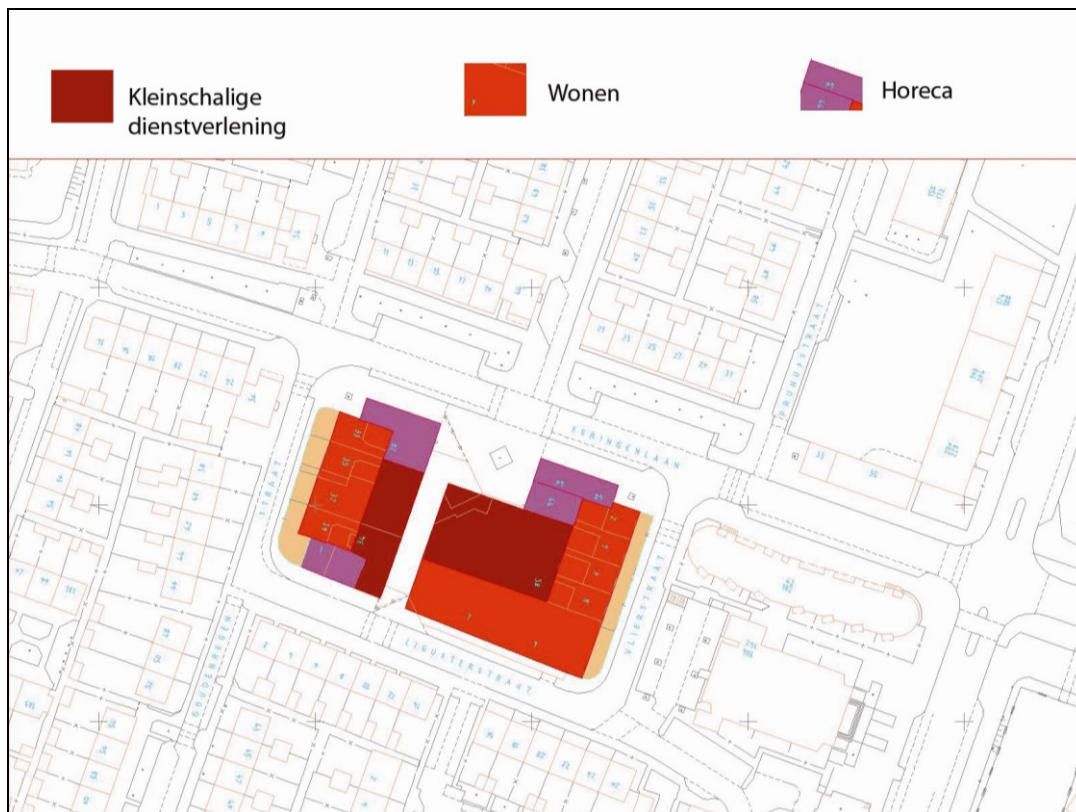
- Vanwege de relatief sterke mate van verstening van het plangebied dienen de aanwezige groenstructuren in principe gehandhaafd en versterkt te worden en zo mogelijk gevrijwaard van verdere verstening. Structuren die zonder meer gehandhaafd moeten worden vergen een juridische regeling die dit waarborgt (i.c. de bestemming “Groenvoorzieningen”). Openbaar groen met een minder structurerend karakter kan over het algemeen vallen binnen regelingen die meer inrichtingsvrijheid toelaten.
- De openbare ruimte dient zo te kunnen worden (her)ingericht dat het bestemmingsplan in dit opzicht zo weinig mogelijk belemmeringen oproept. De bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden is geschikt voor gebieden met een openbaar karakter dat niet alleen wordt bepaald door verkeerskundige eisen.
- Het water in het plangebied dient - in ieder geval qua oppervlakte - gehandhaafd te worden en zo mogelijk vergroot. Het streven naar behoud geldt primair voor water met een structurerend karakter of historische origine.

## **4.2 Ontwikkelings/veranderingslocaties**

In het plangebied komt een aantal plaatsen voor waar zich binnen de planperiode met meerdere of mindere mate van zekerheid veranderingen voor zullen gaan doen of waar verbetering dringend gewenst is. Onder 3.8 zijn deze gebieden genoemd. Rechtstreeks van belang voor de juridische vormgeving van het plan zijn de locaties Seringenlaan, Huis ter Duin en Parkeerterrein Duinroosstraat/Bremstraat. Voor alle andere locaties kan worden gesteld dat er in een gevallen functieverandering kan gaan optreden, doch ook dat thans niet duidelijk is in welke richting dit kan gaan. Te denken is aan het vervallen van scholen en eventueel buurthuizen. In een aantal andere gevallen vereist de kwaliteit van de plangebiedsdelen opwaardering. Te denken is aan het gebied Elzenlaan, waar een aantal voorzieningen zal vervallen. In combinatie met een eventuele opwaardering van het gebied Huis ter Duin zou ook de rest van het gebied met de aanwezige flats in zijn geheel kunnen worden opgewaarderd. Uitgangspunt hierbij is de relatie met het duingebied.

### **4.2.1 Gebied Seringenlaan**

Het winkelgebied aan de Seringenlaan zal veranderen door het beëindigen van de supermarkt ter plaatse. Deze zal worden verplaatst. De daarmee samenhangende bedrijfsvloeroppervlakte kan daardoor geen plaats vinden in het plangebied. Aangezien dit een relatief grote grondgebruiker betreft, biedt deze verplaatsing de mogelijkheid om het gebied te herinrichten. Gelet op de Stedenbouwkundige analyse van het gebied is dit gewenst. Met name de wand aan de Ligusterstraat verdient opwaardering. In aansluiting op de woonbebouwing aan de noord- en zuidkant van het plein kan er ook een wand met woningen ontstaan aan de kant van de Ligusterstraat. In afwijking van de huidige situatie wordt deze wand dan ook bestemd tot woondoeleinden, waarbij de toegestane hoogte niet afwijkt van de gemiddelde hoogte van de woonbebouwing in de omgeving. Gelet op het huidige gebruik van het desbetreffende gebied kan deze woonbestemming voldoen aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van milieu en omgeving. Het resterende gebied is bestemd voor kleinschalige dienstverlening (zoals bv. een Hamam). In de onderstaande schets is een suggestie weergegeven voor de herinrichting van het gebied. Deze is zodanig vertaald naar de plankaart en de voorschriften dat deze in juridische zin grotendeels bindend is gemaakt.



#### *Herinrichting gebied Seringenlaan*

#### **4.2.2 Gebied Huis ter Duin**

Het gaat om het verzorgingshuis Huis ter Duin, waarvan aangenomen kan worden dat dit binnen de planperiode van functie verandert. Dit is zowel mogelijk binnen de bestaande gebouwen als door middel van het bouwen van nieuwe woningen.

#### **4.2.3 Parkeerterrein Duinroosstraat/Bremstraat**

Binnen de planperiode zal het sportcomplex Streepjesberg inkrimpen, waardoor de parkeerbehoefte zal verminderen. Op termijn zal daardoor de functie van het parkeerterrein aan de Duinroosstraat/Bremstraat veranderen, zodanig dat een andere functie van dit terrein aan de orde kan zijn. Gelet op de relatie met het aangrenzende duingebied en het groengebied aan de Meidoornstraat is hier een mogelijkheid aangegeven tot planwijziging naar groenvoorzieningen. Gelet op de langjarige aanwezigheid van de snackbar ter plaatse wordt deze thans als zodanig bestemd. Bij de eventuele planwijziging kan nader worden beoordeeld in hoeverre deze situatie blijft gehandhaafd.

## 5 Juridische Planopzet

### 5.1 Inleiding

In het plan is gestreefd naar flexibiliteit met behoud van rechtszekerheid. Op deze manier kan de gemeente een bestemmingsplan opstellen dat minder snel veroudert en inspeelt op nieuwe ontwikkelingen zonder dat het plan hoeft te worden gewijzigd.

### 5.2 De bestemmingen

#### --Woondoeleinden--

De woonfunctie komt van alle functies binnen het plangebied het meest voor. Vanuit beheersoptiek is het daarom vooral voor deze functie belangrijk een regeling te treffen, die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om een duidelijk onderscheid te maken tussen het hoofdgebouw en de overige gebouwen op de bouwpercelen. Daartoe zijn in principe voor deze bouwpercelen twee hoofdbestemmingen ontworpen, namelijk "Woondoeleinden" en "Tuin". Binnen de bestemming "Woondoeleinden" kunnen de woonhuizen worden gebouwd. Over het algemeen kan gesteld worden dat bij het ouder worden van de woning de wens tot veranderingen in en aan deze woningen bij de bewoners zal toenemen. Het bestemmingsplan biedt – niet onbeperkt - de mogelijkheid om aan deze wensen tegemoet te komen. Uitbreiding van het woonhuis is niet ongelimiteerd. De ruimte is meestal beperkt. Uitbreidingen kunnen hinderlijk zijn voor de burens. Ook laat de beeldkwaliteit van de buurt waarin de woningen staat, evenals de architectuur van de woning, niet elke willekeurige uitbreiding toe. Deze laatste aspecten hangen samen met het welstandstoezicht, zoals verwoord in de (aan te vullen) Welstandsnota en vallen buiten het toetsingskader van dit bestemmingsplan.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn ook voor bewoning bestemde aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mogelijk. Deze mogen de maten hebben van het hoofdgebouw. De maten voor het hoofdgebouw zijn op de plankaart aangegeven, zoals de maximale goot- en nokhoogte en eventueel dakhelling. In elk bestemmingsvlak zijn codes opgenomen ten aanzien van de toegestane goothoogte en hoogte in meters van het woonhuis (op de plankaart aangegeven als bijvoorbeeld 6/9). Deze bepaling laat overigens ook toe dat woningen met een geringere hoogte worden gebouwd. De woningen dienen met de voorgevel geplaatst te zijn in de zogenaamde voorgevellijn. In een conserverend bestemmingsplan als het onderhavige doet dat het meest recht aan de in het verleden gegroeide situatie en het daarbij horende gevelbeeld. Voor de voorgevel van woonhuizen mag niet worden aangebouwd. Een aanbouw hier zal in de meeste gevallen verstorend werken op het ruimtelijke beeld van de straat, en wordt dus onwenselijk geacht. Wel is de bouw van erkers mogelijk, tot een bepaalde maat, doch dit kan slechts binnen de mogelijkheden van de bestemming "Tuin".

Met deze bepalingen is het stedenbouwkundige beeld in hoofdlijnen vastgelegd, voorzover dat mogelijk is in een bestemmingsplan, evenals de rechten van de bewoners/eigenaren van de woningen. Dit geldt zowel voor bestaande bebouwing als voor eventuele nieuwbouw, bij voorbeeld in het geval van sloop en vervanging van bestaande woonhuizen.

Van belang is verder dat de bestemming het gebruik niet al te zeer beperkt tot het wonen alleen. Aan huis gebonden dienstverlenende beroepen, zoals dat van advocaat, of arts e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen. En ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

Een afwijkende vorm van de bestemming "Woondoeleinden" wordt gevormd door de woongebouwen (vaak hoogbouw). Deze zijn als zodanig aangeduid en kennen afwijkende regels qua bouwhoogte en begripsomschrijving.

## **--Tuin--**

Op het bouwperceel behorende bij woonhuizen buiten het vlak met de bestemming "Woondoeleinden" is de bestemming "Tuin" gelegd, voorzover van toepassing. Op de zo bestemde gronden kunnen de gevolgen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen van invloed zijn op de kwaliteit van de woonomgeving. De mogelijkheden voor *uitbouwen* buiten de mogelijkheden van de naastgelegen bestemming "Woondoeleinden" zijn dan ook beperkt. Dit is in ieder geval zo voor de gronden met de bestemming "Tuin" die voor de voorgevel of het verlengde daarvan van de woonhuizen liggen. Aan- en uitbouwen zijn hier niet mogelijk. Voor kleine aan- en uitbouwen, zoals erkers, zijn echter onder voorwaarden, uitzonderingen mogelijk.

Voor het overige deel van het perceel mag het achtererf deels worden bebouwd. Dat is het deel van het perceel dat is gelegen achter 3 meter achter de voorgevellijn van de woning. In de voorschriften is een regeling opgenomen voor het toegestane totale oppervlak voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning, waarin rekening wordt gehouden met de grootte van het perceel. Daarmee wordt voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat op het perceel. Een te grote bouwmassa is uit oogpunt van de vormgeving en rechtszekerheid niet gewenst. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- /uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlakte van het achtererf, tot een maximale oppervlakte van 45m<sup>2</sup>.

De aan- of uitbouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven aparte aanduiding (categorie 1) te worden gerealiseerd. De hoogtematen van de aan-/uitbouwen zijn afgestemd op een minimale belasting van de burens in verband met de bezonning van de woning en een eventueel tuinterras achter de woning, dat wil zeggen een maximale goothoogte van in principe 4 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Naast het bouwen van aan- en uitbouwen is op het achtererf het bouwen van niet voor bewoning bestemde bijgebouwen (garage, schuur, berging e.d.) ook mogelijk. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, de totale bouwhoogte maximaal 4,5 meter.

## **--Autoboxen/opslag--**

De in het plangebied verspreid voorkomende autoboxen hebben een daarop toegesneden bestemming gekregen. De bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen. Onder deze bestemming zijn alleen de autoboxen begrepen welke niet behoren bij het naast de autobox gelegen woning of perceel.

## **--Bedrijfsdoeleinden--**

Op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijven mogelijk die passen binnen een rustige woonomgeving. In de praktijk gaat het daarbij om bedrijven die overeenkomen met de categorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dat houdt in dat het gaat om bedrijven die passen in een rustige woonomgeving, die op een bepaalde afstand van gevoelige bestemmingen dienen te liggen. Dit is een richtlijn, waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Mochten de voorgeschreven afstanden niet worden gehaald, dan is dit gebrek veelal met de toepasselijke milieuregeling te ondervangen. Plaatsing in deze categorieën houdt ook in dat deze bedrijven kunnen worden vervangen door bedrijven uit dezelfde of lagere categorieën. Hiermee is de flexibiliteit van het plan in dit opzicht gewaarborgd, maar tegelijkertijd de rechtszekerheid van eventuele omwonenden. Verder kunnen bedrijfsdoeleinden standaard worden gewijzigd in Woondoeleinden en Tuin.

## **--Sport- en speelvoorzieningen--**

Hieronder valt het speelterrein tussen de Elzenlaan en de Lijsterbesstraat.

## **--Maatschappelijke doeleinden--**

Hieronder vallen scholen, buurtcentra en vergelijkbare voorzieningen.

## **--Detailhandel--**

Het betreft de winkelvoorzieningen in het plangebied. Deze worden afzonderlijk bestemd vanwege hun specifieke karakter en hun duidelijke invloed op de omgeving.

### **--Dienstverlening--**

Hiertoe behoren de kappersbedrijven in het plangebied en de kopieerinrichting

### **--Horecadoeleinden--**

In het plangebied komen enkele horecavoorzieningen voor van de lichtere categorie.

### **--Verkeersdoeleinden--**

Het betreft in het plangebied de Jan Verfaillieweg, die is aangemerkt als buurtontsluitingsweg. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie.

### **--Verkeers- en verblijfsdoeleinden--**

Het betreft de openbare ruimte in het plangebied die gerekend moet worden tot de verkeersvoorzieningen die geen dominante verkeerskundige functie hebben en daardoor qua inrichting moeten passen in woonbuurten. Het gaat om (woon)straten en pleinen, paden en bijbehorende voorzieningen, zoals b.v. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen etc. De inrichting van dergelijke gebieden is bestemmingsplantechnisch redelijk vrij, zij het dat het verkeersfunctie wel gewaarborgd dient te blijven.

### **--Nutsdoeleinden--**

Hieronder vallen zaken als transformatorhuisjes, gemalen etc.

### **--Groenvoorzieningen--**

De grotere groenelementen in het plangebied worden door middel van deze bestemmingen vastgelegd. Hieronder zijn ook zaken begrepen als paden, speelvoorzieningen en water, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

### **--Water--**

Het stedenbouwkundig van belang zijnde water in het plangebied is vastgelegd door middel van de bestemming "Water", evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen en bruggen e.d.

## **5.3 Overige bepalingen**

### **5.3.1 Vrijstelling**

De in het plan opgenomen vrijstellingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren.

Aan het gebruik van deze binnenplanse vrijstelling zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planvoorschriften. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en of anderszins onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid van de belanghebbenden is verzekerd door de procedure die bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is voorgeschreven. Het gaat immers om mogelijkheden die op provinciaal niveau niet of nauwelijks een rol spelen en alleen interessant zijn voor het gemeentebestuur en voor belanghebbenden.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de plankaart en de planvoorschriften zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

### **5.3.2 Wijziging ex artikel 11 van de WRO**

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen de flexibiliteit van het plan. Het gaat om het mogelijk maken van ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn uitgekristalliseerd, doch die binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd. Er is dan ook gekozen voor een uitgestelde manier van besluitvorming, die niet het karakter heeft van een verplichting voor burgemeester en wethouders. Het is een mogelijkheid, waarvan te zijner tijd gebruik gemaakt kan worden. De besluiten dienen te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, tenzij zij afzien van deze bevoegdheid. Evenals dat het geval is bij vrijstellingen, is voor belanghebbenden een vorm van rechtsbescherming aanwezig, voorgeschreven in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. In het plan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te kunnen wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin". Verder is een aantal gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheden opgenomen om eventuele veranderingen in het plangebied mogelijk te maken. Het betreft:

1. Het gebied Huis ter Duin. Dit kent de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het is niet uitgesloten dat deze functie binnen de plantermijn zal worden veranderd. Gelet op de aard van de omgeving ligt een bestemming naar woondoeleinden en daarmee samenhangende zaken als groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen voor de hand. Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor het stellen van globale planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van oppervlaktepercentages. Verder moet worden voldaan aan de andere wet- en regelgeving die van toepassing is, zoals een toets aan ecologische waarden, geluidsnormen en een wateradvies bij aan het hoogheemraadschap etc.
2. Het gebied aan de Duinroosstraat/Bremstraat waar nu het parkeerterrein ten behoeve van het sportpark Streepjesberg ligt. Dit kan worden gewijzigd in groenvoorzieningen, mits kan worden aangetoond dat er geen problemen ontstaan voor de parkeerbehoefte van de omgeving. Deze wijziging hangt samen met het eventueel opheffen van de sportterreinen ten westen van het plangebied.

### **5.3.3 Algemene vrijstelling**

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de bepalingen van het plan of de plankaart, bij voorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10 % te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze bepaling is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bij voorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

### **5.3.4 Overgangsbepalingen**

Door middel van deze bepalingen kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet.

## 6 Handhavingsparagraaf

Als gevolg van de planvoorschriften is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden en strafbaar gesteld. Tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan is overlegd met de gebruikers van het gebied, waardoor een bestemmingsplan is ontworpen, dat over het algemeen voldoende ruimte biedt voor de meeste ontwikkelingen.

Indien zich echter met het plan strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van de in de planvoorschriften geformuleerde regels voor de gemeente in de Algemene wet bestuursrecht een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planvoorschriften ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden wordt gebruik gemaakt van een handhavingsprotocol.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan in de gemeente Den Helder wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een strijdigheid met het bestemmingsplan is geconstateerd, zal, behoudens in spoedeisende gevallen, eerst de veroorzaker worden benaderd om aan de strijdigheid een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en/of het opheffen van de strijdigheid.

Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de veroorzaker een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de veroorzaker.

Naast de bovenbeschreven bestuursrechtelijke handhaving fungeert de strafrechtelijke handhaving. Daarvoor zijn in het bestemmingsplan strafbepalingen opgenomen waaruit blijkt dat overtreding van de bestemmingsplanregels een overtreding is van de Wet economische delicten, voorzover deze overtredingen als strafbare feiten zijn aangemerkt. Dit houdt onder andere in dat deze overtredingen als misdrijf kunnen worden gekwalificeerd, door het Openbaar Ministerie kunnen worden vervolgd en kunnen worden bestraft door de rechtbank.

## 7 Economische Uitvoerbaarheid

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft en het merendeel van het plangebied in particulier eigendom is, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente; het bestemmingsplan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Op plandelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt (de ontwikkellocaties) zal de gemeente de uitvoering van het bestemmingsplan en het realiseren van een beter passende bestemming in eerste instantie zelf uitvoeren. Hiervoor zal te zijner tijd voor het desbetreffende deel een grondexploitatie worden opgesteld, waarin de te maken kosten in principe worden gecompenseerd door opbrengsten uit de verkoop van gronden. Indien deze ontwikkellocaties door derden worden ontwikkeld zal dit op zodanige wijze geschieden (onder toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening) dat een en ander geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente zal hebben.

De conclusie is dan ook dat het plan in economisch opzicht uitvoerbaar is.



## 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg ex. artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO is het concept bestemmingsplan d.d. 21 december 2006 aan de hierna genoemde personen en instanties toegestuurd. Er is verzocht te reageren voor 1 maart 2007.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
Directie Subsidie, Handhaving en Vergunningen  
sector Omgeving  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Reactie:

Het plan geeft –inhoudelijk- geen aanleiding tot opmerkingen afgezien van een aantal detailopmerkingen.

Deze detailopmerkingen betreffen:

**Plankaart:**

- 1) De kleur op de legenda bij de aanduiding ‘detailhandel’ is niet in overeenstemming met de kleur op de plankaart;
- 2) De aanduiding op de legenda ‘maximale goot- en bouwhoogte / maximale bebouwingspercentage’ is niet in overeenstemming met de aanduiding op de plankaart;

**Voorschriften:**

- 3) Artikel 4, Tuin. Onder artikel 4.6.1. sub d, wordt verwezen naar lid 4.3.1. sub a. Deze verwijzing is niet correct;

**Toelichting**

- 4) Wisselend wordt de benaming “Nieuw Den Helder West 2005” en “Nieuw Den Helder 2006” gehanteerd;
- 5) Maatschappelijke uitvoerbaarheid, pagina 49.  
Aangegeven wordt dat het plan voor reactie aan Gedeputeerde Staten aan de afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid is verzonden. Verzocht wordt dit te corrigeren in Gedeputeerde Staten, Directie Subsidie, Handhaving en Omgeving, sector Omgeving.

**Antwoord:**

Alle 5 de punten zijn in het plan aangepast.

2. Vrom inspectie  
Regio Noord-West  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem

Reactie:

Het plan geeft de VROM inspectie geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 850  
1440 AW Purmerend

Reactie:

Het hoogheemraadschap geeft de volgende reacties:

- 1) In de inleiding wordt abusievelijk gesproken over Nieuw Den Helder West 2005, dit moet 2006 zijn;
- 2) In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbij onder andere het gebied Huis ter Duin binnen de plantermijn van bestemming zou kunnen wijzigen. Op

blz. 46 wordt aangegeven dat voor deze wijziging moet worden voldaan aan andere wet- en regelgeving zoals een toets aan ecologische waarden, geluidsnormen etc. Aangezien wijzigingsbevoegdheden gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem, zou het Hoogheemraadschap graag vermeld zien worden dat er tevens een wateradvies moet worden aangevraagd aan het hoogheemraadschap.

Antwoord:

Ad 1)

Is aangepast.

Ad 2)

Deze eis is aan pagina 46 toegevoegd.

4. Gemeente Zijpe  
Postbus 5  
1750 AA Schagerbrug

Geen reactie ontvangen

5. Gemeente Anna Paulowna  
Postbus 8,  
1760 AA Anna Paulowna

Geen reactie ontvangen

6. Ministerie van Verkeer en waterstaat  
Postbus 20906  
2500 EX Den Haag

Reactie is dezelfde als Rijkswaterstaat

7. Ministerie van Economische zaken  
Postbus 20101,  
2500 EC Den Haag

Geen reactie ontvangen

8. Ministerie van Defensie  
Postbus 20701  
2500 ES Den Haag

Reactie:

Het plan geeft het ministerie van Defensie geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen

9. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)  
Postbus 20401  
2500 EK Den Haag

Geen reactie ontvangen

10. Rijkswaterstaat  
Postbus 3119  
2001 DA Haarlem

Reactie:

Het plan geeft Rijkswaterstaat aanleiding voor het maken van de volgende opmerkingen:

- 1) In de beschrijving voor Rijksbeleid ontbreekt de Nota Mobiliteit. Deze nota is een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte. De beleidsdoelen van de Nota Mobiliteit zijn samengevat:
  1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
  2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
  3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
  4. het inzetten op [proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Deze nota bevat ook beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang.

- 2) Paragraaf 3.5 Watertoets maakt niet duidelijk of de in het Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven watertoets door de waterbeheerder is uitgevoerd. Een beschrijving van de kwaliteit van het grondwater ontbreekt.
- 3) In de paragraaf Verkeer en vervoer zou naar mening van Rijkswaterstaat een beschouwing moeten worden opgenomen over de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid in het plangebied, waarin het functioneren van de infrastructuur is beschreven.
- 4) In de paragraaf wordt het voornemen aangegeven de Duinroosweg te willen aanwijzen als erftoegangsweg met bijpassende inrichting. De Duinroosstraat heeft nu het karakter van een wijk-/buurtontsluitingsweg. Bij het wijzigen van het karakter van deze weg en de aanpassingen daarvan is het volgend Rijkswaterstaat noodzakelijk aandacht te hebben voor het functioneren van de hulpdiensten en de daarvoor geldende aanrijtijden. Voor ambulances is het van belang, dat zij de route comfortabel kunnen blijven gebruiken en de vervoerde patiënten geen nadelige gevolgen ondervinden van de inrichtingsmaatregelen.

Antwoord:

Ad 1)

De onder punt 1 vervatte tekst is opgenomen in hoofdstuk 3.1.1 van de toelichting. De uitvoering van de notitie is bekeken al bekeken in hoofdstuk 3.6.

Ad 2)

Er heeft met betrekking tot het plan overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder zoals ook vermeld in hoofdstuk 3.5. Afronding van de watertoets is de art 10 reactie van de waterbeheerder. Met betrekking tot de kwaliteit van het grondwater wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4.3 bodemkwaliteit, hierin worden zover bekend uitspraken gedaan betreffende de kwaliteit van het grondwater.

Ad 3)

De afwikkeling van verkeer binnen de wijk vormt afgezien van de kruising Duinroosstraat/ Jan Verfaillweg geen probleem.

Deze kruising (met verkeerslichten) wordt de komende jaren gewijzigd in een kruising met een rotonde. Hiertoe hebben de omliggende gronden welke in gemeentelijk bezit zijn de bestemming Verkeer- en Verblijfsdoeleinden gekregen.

Bovenstaande wordt onder een kopje verkeersveiligheid in de paragraaf opgenomen.

Ad 4)

De Duinroosweg welke een klinkerweg is heeft nu al het karakter van een erftoegangsweg. Dat in het verleden sprake was van een wijk-/buurtontsluitingsweg komt alleen voort dat de busdienst over deze weg reed. Derhalve treed er geen verandering op ten aanzien van de aanrijtijden van

hulpdiensten. De concrete inrichting van de wegen is geen aspect welke in een bestemmingsplan thuis hoort.

11. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten  
Postbus 1001  
3700 BA Zeist

Reactie:

Het plan geeft de RACM geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen

## **8.2    *Inspraak***

Het concept van het bestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 29 december 2006 zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn door een tweetal personen/organisaties bedenkingen ingediend.

De bedenkingen zijn ingediend door:

- Woningstichting Den Helder, Postbus 90, 1780 AB, Den Helder;
- Cafe Amigo/ Dhr. I. Jarehani, Seringenlaan 35, 1783 EA Den Helder.

De termijn van ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan Julianadorp Midden 2006 liep van 29 december tot 9 februari 2007.

De bedenkingen ingediend door:

- de Woningstichting Den Helder is gedateerd op 5 januari 2007 en is ontvangen op 9 januari 2007. De bedenkingen zijn tijdig ingediend en zijn gemotiveerd. De bedenkingen zijn derhalve ontvankelijk;
- de heer I. Jarehani is gedateerd op 30 januari 2007 en is ontvangen op 30 januari 2007. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn gemotiveerd. De bedenkingen zijn derhalve ontvankelijk.

De bedenkingen van de Woningstichting richten zich op de volgende punten:

1. Op het gebied gelegen tussen de Elzen- en Duinroosstraat, staat de bestemming voor wonen aangegeven conform de huidige bebouwing.  
Gezien de toekomstige ontwikkelingen lijkt het de Woningstichting verstandig een bouwvlek aan te geven met een maximaal bebouwingspercentage. In het conceptplan aangegeven bebouwingslijnen, staat het bij nieuwe ontwikkelingen bij voorbaat vast dat er een (langdurige) procedure zal moeten worden gevolgd;
2. De opmerking onder 1, geldt volgens de Woningstichting ook voor de bestaande bebouwing van de gymzaal en het Welzijnsgebouw aan de Elzenstraat;
3. Voor het gebied gelegen tussen de Berkenlaan, Duinroos- en Elzenlaan is een toekomstige bestemming voor woningbouw niet ondenkbaar. Deze wijziging kan hierdoor in het toekomstige bestemmingsplan worden meegenomen.
4. Voor het gebied van het huidige winkelcentrum aan de Seringenlaan is, gezien de toekomstige ontwikkelingen, een ruimere bestemming wenselijk.
5. In artikel 3.2.1 punt f wordt genoemd dat het laagste punt van een hoofdgebouw maximaal 1 meter onder peil mag bedragen. Bij de bouw van appartementengebouwen, waar in het merendeel van de gevallen een parkeergarage noodzakelijk c.q wenselijk is, lijkt dit geen juist uitgangspunt. Volgend de Woningstichting dient er altijd een mogelijkheid voor een parkeergarage te bestaan, zonder dat hierdoor in afwijking van het bestemmingsplan wordt gebouwd.

Reactie

Ad 1)

De toekomstige ontwikkelingen voor dit gebied zijn thans nog onduidelijk. In de toelichting (H3.8.1) is wel aandacht geschonken aan deze locatie. Echter gezien de meervoudige bestemmingen van dit gebied en de nog niet duidelijke invulling in relatie met de rechtzekerheid die het onderliggende bestemmingsplan Nieuw Den Helder 1970 bied is een wijzigingsbevoegdheid wenselijk c.q niet mogelijk.

Bij herziening van het naast gelegen plangebied Nieuw Den Helder Centrum welke opgestart wordt in 2008 en volgens de planning de gemeenteraad beslist in 2009 kan dit gebied gevoegd worden als er dan een concretere invulling is voor dit gebied,

Ad 2)

Voor dit gebied geldt hetzelfde als voor punt 1.

Ad 3)

Voor dit gebied geldt hetzelfde als voor punt 1.

Ad 4)

De bestemmingen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de huidige eigenaar. De bestemmingen komen voort uit de ontwikkelingen die plaatsvinden in het plan Marsdiepstraat, omdat daar een toename plaatsvindt van het m2 detailhandel is gekozen om een deel van deze extra m2 te compenseren door de detailhandel te beperken in het winkelcentrum aan het Seringenplein.

Ad 5)

Dit punt is aangepast in de voorschriften, artikel 3.2.1, lid f van het conceptplan is geschrapt.

De bedenkingen van dhr. Jerahani van café Amigo richten zich op de volgende punten:

1. het wijzigen van de bestemming van het café van Horeca in Detailhandel;

Reactie

Het café waar de heer Jerahani over spreekt is gelegen aan de Seringenlaan 33 tm 39.

In het bestemmingsplan Nieuw Den Helder 1970 hebben de onderliggende gronden de bestemming winkels. In de bijbehorende planvoorschriften staat vermeld:

1. *De op de plankaart voor winkels aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels met daarbij behorende magazijnen en bergingen en andere bouwwerken ....*
2. *Voor toepassing van dit artikel worden met winkels gelijkgesteld horecabedrijven, kantoren en dienstverlenende bedrijven, voor zover deze naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.*

In de loop der jaren zijn voor de gronden de volgende bouwvergunningen verleend:

Bouwaanvraag nr.	Omschrijving	Datum vergunning	Functies
3937	Verbouw winkel met dagverblijf Seringenlaan 33	24 mei 1952	Winkel met dagverblijf ( p.s. niet zijde wonen)
1845/5090_B	Wijziging begane grond	6 februari 1957	2 winkels met magazijn wordt 1 winkel met magazijn
5553_B	Verbouwen percelen	19 december 1958	Samentrekken van Seringenlaan 35 bij 37/39 Functie winkel.
21238_B	Verbouw en veranderen bedrijfsruimte in koffieshop	31 mei 1991	Seringenlaan 35 tm 39 Was: atelier Wordt: koffieshop(met tap en biljart). Seringenlaan 33 Is: Kantoor
92042_B	Verbouwen bedrijfspand Seringenlaan 33	19 juni 1992	Was: Winkel functie/ Verblijfsruimte voor naastgelegen koffieshop Wordt : Snackbar
93193_B	Verbouwen en veranderen van de koffieshop	1 juni 1993	Herinrichten koffieshop

Geen van de vergunningen is in de loop der tijd ingetrokken.

Op grond van het bovenstaande wordt de bestemming van de gronden aan de Seringenlaan 35 tm 39 veranderd in horeca. De bestemming van de gronden aan de Seringenlaan 33 blijven detailhandel maar er wordt de aanduiding (s) snackbar toegestaan toegevoegd.