

Vastgesteld 4 maart 2013



Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Voorontwerp	november 2011
02	Ontwerp	september 2012
03	Vaststelling gemeenteraad	maart 2013

Inhoudsopgave

1. Bestemmingsplan Nieuw Den Helder Zuid	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Nieuw Den Helder	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Omgevingsaspecten	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Geluid	15
3.3 Luchtkwaliteit	16
3.4 Bodemkwaliteit	17
3.5 Externe veiligheid	18
3.6 Bedrijven	19
3.7 Waterhuishouding	20
3.8 Ecologie	20
3.9 Parkeren	21
3.10 Hoogtebeperkingen	21
3.11 Cultuurhistorie	22
4. Ontwikkelingsvisie	23
4.1 Ruimtelijke ontwikkelingen	23
5. Juridische aspecten	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Systematiek van de planregels	24
5.3 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	30
6. Economische uitvoerbaarheid	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Uitvoerbaarheid	32
7. Overleg, inspraak en zienswijzen	33
7.1 Voorontwerp	33
7.2 Ontwerp	33

1. Bestemmingsplan Nieuw Den Helder Zuid

1.1 Algemeen

Een herziening van een bestemmingsplan dient formeel iedere tien jaar plaats te vinden, om ervoor te zorgen dat bestemmingsplannen niet verouderen. De plan inhoud moet namelijk overeenkomen met de feitelijke of gewenste situatie ter plaatse. Het nu geldende bestemmingsplan dateert uit 1996.

Dit bestemmingsplan, Nieuw Den Helder Zuid 2012, heeft een conserverend karakter waarbij, uitgaande van de bestaande situatie (bebouwing en gebruik), een actualisatie van het vigerende planologische regime plaatsvindt. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting is (met name) bedoeld om het plan te verduidelijken.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Korvetpad en in het zuiden door de Doggersvaart. In het oosten en westen wordt het plangebied begrensd door Mariëndal en bedrijventerrein De Dogger.

Kaart 1: Plangebied Nieuw Den Helder Zuid-Oost



1.2 Nieuw Den Helder

Nieuw Den Helder is een grootschalige uitbreidingswijk die gefaseerd gebouwd is van 1950 tot medio 1970. De wijk heeft een ruime opzet wat betreft bebouwing en openbare ruimte en wordt omgeven door natuurlijke zones in de vorm van de Stelling, het duinlandschap en de Donkere Duinen. Nieuw Den Helder heeft voornamelijk een orthogonale structuur. De Jan Verfaillieweg vormt de centrale as in deze structuur. Hierlangs wordt de wijk ontsloten voor het autoverkeer. Loodrecht op de Jan Verfaillieweg liggen een aantal dwarsassen (zowel verkeersaders als groenstroken en waterlopen). Langs dit assenstelsel zijn veel van de wijkvoorzieningen gesitueerd. Centraal in Nieuw Den Helder lag het John F. Kennedy park. Inmiddels is het park getransformeerd in het Duinparkplan.

Kaart 2 Nieuw Den Helder



Door de gefaseerde ontwikkeling van Nieuw Den Helder gaan stijlkenmerken van 1940 tot en met 1970 hand in hand. Met de nieuwste ontwikkelingen van Duinpark en de Fluytstraat wordt het scala aan stijlkenmerken verder uitgebreid. De wijk onderscheidt zich verder door de grote tegenstellingen tussen groot en klein, soms zelfs binnen een woonblok of een straat. Kleine eengezinswoningen en grote twee-onder-één-kap woningen zijn in één straat te vinden.

Plangebied

Nieuw Den Helder Zuid kan worden gezien als een 'afgescheiden' buurt van Nieuw Den Helder (kaart 2). De wijk telt ongeveer 600 eengezinswoningen. De ligging is aantrekkelijk aan de rand van het recreatiegebied de Helderse Vallei. Ruimtelijk is het plangebied op te delen in 2 gebieden:

1. De kern
2. De rand

De kern herbergt één en dezelfde type woningen. De woningen zijn over de gehele linie in noord-zuid richting gesitueerd. De tuinen grenzen aan elkaar en zijn op de koppen van de openbare ruimte gescheiden door uniforme erfafscheidingen. De paden rond de woningen zijn niet geschikt voor autoverkeer. Parkeren gebeurt op parkeerterreinen. In dit deel van de wijk is een openbare ruimte met een speelterreintje en een buurthuis. Naast het buurthuis zijn er geen andere voorzieningen in het plangebied aanwezig. *De rand* is grotendeels volgens het 'stempel' principe gerealiseerd. Repeterende bouwblokken zijn gegroepeerd rond een centraal gelegen 'pleintje'. In het meest zuidoostelijk gelegen deel is sprake van hofjes en tuinen grenzend aan het openbare groen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De omgevingsaspecten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de ontwikkelvisie voor het gebied. De (juridische) toelichting bij de regels van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt het overleg dat in het kader van het bestemmingsplan is gevoerd met verschillende instanties uit één gezet.

2. Beleidskader

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. Om deze reden wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op het voor het plangebied relevante rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zijn de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaerwegen;
- b. Project Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met één van bovengenoemde bepalingen.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Kwaliteit door veelzijdigheid

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

1. *Klimaatbestendigheid:*
 - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
 - Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
 - Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
2. *Ruimtelijke kwaliteit:*
 - Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen
 - Behoud en ontwikkeling natuurgebieden
 - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad
3. *Duurzaam ruimtegebruik:*
 - Milieukwaliteit
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
 - Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken
 - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Binnen bestaand bebouwd gebied
- Buiten bestaand bebouwd gebied

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (kaart 3). De verordening geeft aan dat gemeenten bij de ruimtelijke invulling van gebieden binnen bestaand bebouwd gebied een grote mate van beleidsvrijheid hebben. Zoals al eerder aangegeven heeft de ruimteverdeling binnen het plangebied reeds plaatsgevonden en maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Kaart 3: Roze gedeelte binnen bestaand bebouwd gebied



Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 (2010)

'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'

Het Waterplan 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren' geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de daarbij behorende acties tot 2015. De strategische waterdoelen van de provincie zijn:

- Waarborgen, met waterschappen en Rijkswaterstaat, van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening);
- Zorgen, samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat, dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;

- Zorgen, samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven, voor schoon en voldoende water, middels een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Zorgen samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden, voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem, middels integrale gebiedsontwikkeling.

Watertoets

Een belangrijk instrument om deze waterdoelen te bereiken is de watertoets. In paragraaf 3.7 wordt nader op dit instrument ingegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie 2020 (2007)

De Strategische Visie heeft als centrale doelstelling, dat Den Helder dé centrumgemeente van de Kop van Noord-Holland is. Door prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het Stadshart, Willemsoord en de haven wordt gewerkt aan het creëren van de juiste omstandigheden voor een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat met passende voorzieningen, die aantrekkingskracht uitoefenen op bezoekers en potentiële vestigers van buiten de gemeente. Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten op elkaar zijn afgestemd om de stad aantrekkingskracht te geven op bewoners, bedrijven en bezoekers. Het wonen vervult hierin een zeer belangrijke schakel.

Structuurvisie Den Helder 2025

In de Strategische Visie 2020 is de Structuurvisie als één van de overkoepelende beleidskaders aangekondigd. De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie in een ruimtelijk beleidskader. Met de Structuurvisie wordt beoogd om sturing te geven aan en samenhang aan te brengen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2025. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

Drie domeinen

De Structuurvisie is niet opgezet volgens de traditionele lagenbenadering, maar er is gekozen voor een benadering die uitgaat van functionele netwerken. Een functioneel netwerk in de stad geeft de plekken in de stad aan die er tezamen voor moeten zorgen dat de economie van de stad goed kan functioneren, het woon- en leefklimaat voor inwoners op orde is, of de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers. Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen:

1. het Bewonersdomein;
2. het Maritiem domein;
3. het Bezoekersdomein.

Het bewonersdomein gaat over de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wanneer het maritiem domein en ook het bezoekersdomein op orde zijn, zorgt dat ervoor dat de economische potenties van de stad ten volle worden benut. De domeinen brengen de gelaagdheid en onderlinge samenhangen in de stedelijke structuur in kaart. Ze staan niet los van elkaar, maar overlappen elkaar in functionele en ruimtelijke zin en hebben elkaar nodig om van Den Helder een stad te maken met een duurzame gezonde economie waar het goed wonen en werken is. De domeinen worden door meerdere doelen bediend.

Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015

Minder kwantiteit – meer kwaliteit

Den Helder is de centrumgemeente voor de kop van Noord-Holland. Het ziekenhuis, het onderwijsaanbod, de winkels in de binnenstad, het horeca-aanbod en het culturele programma zijn er niet alleen voor de eigen inwoners, maar bedienen de hele regio. Het is ook een prima stad om te werken, het is immers de grootste werkgever in de omgeving, ongeveer 20.000 mensen verdienen hier hun brood.

Verdichting

Verdichting van bestaand bebouwd gebied is het uitgangspunt in de Nota Wonen om de stad aantrekkelijk en gezond te maken. Verdichting van Nieuw Den Helder Zuid is niet aan de orde. Zoals eerder aangegeven betreft het een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Waterbreed (2005)

'Waterplan voor Den Helder'

In Den Helder speelt water een belangrijke rol. De ligging aan zee, het duingebied, de binnenduinrand en de poldergebieden met zowel stedelijke, agrarische als natuurfunctie rechtvaardigen de belangstelling voor water in ruime mate. Ook maken ze Den Helder een interessant gebied waar de kenmerken van het natuurlijk systeem (mede) sturend kunnen zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen. In 2005 is het waterplan 'Waterbreed'. Dit plan is gezamenlijk door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente opgesteld. De doelstelling van het plan is: *'De ontwikkeling van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde'*.

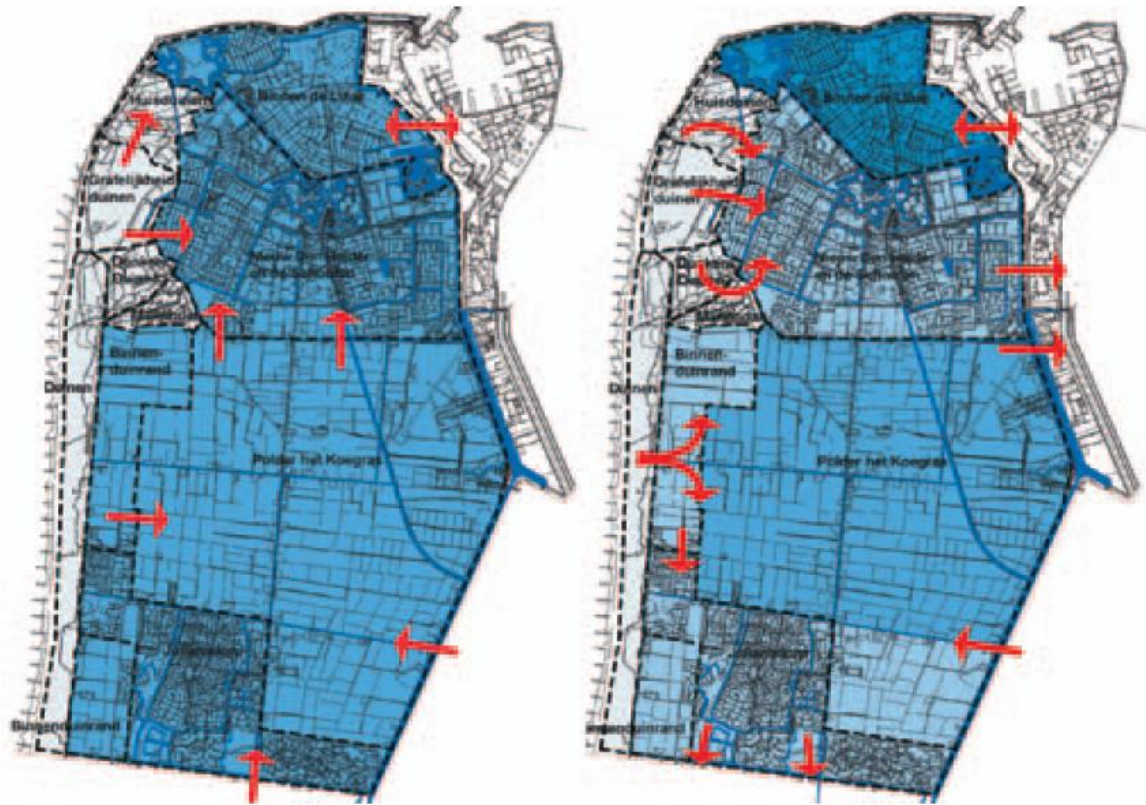
Gewenste ontwikkeling

Het Waterplan voor Den Helder biedt een visie hoe het watersysteem er in de toekomst uit moet komen te zien, en hoe met het water moet worden omgegaan (figuur 1). De visie voor het watersysteem is gebaseerd op een tweetal principes:

- *Scheiding van waterstromen:* momenteel wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater in vrijwel de hele gemeente Den Helder sterk beïnvloed door agrarisch water uit Polder het Koegras en het boezemwater uit het Noordhollands Kanaal waarmee een groot deel van de waterlopen wordt doorgespoeld. Door de watersystemen van de duinen, de polder en de stad te scheiden ontstaan mogelijkheden voor gebiedseigen water met gebiedseigen systeemkenmerken. Doorspoeling van de stad met polderwater wordt stopgezet.
- *Stroming van schoon naar vuil:* water dat afstroomt vanuit de duinen is schoon. Momenteel wordt dit water aan de voet van de duinrand grotendeels gemengd met polderwater dat door de bollenteelt van mindere kwaliteit is. Door echter het duinwater via natuurgebieden naar de

stedelijke gebieden te laten stromen blijft de kwaliteit van het duinwater over een langer traject goed, en kunnen de potenties van het schone water meer worden benut.

Figuur 1: Huidige en toekomstig watersysteem



Watersystemen Nieuw Den Helder, De Schooten en Huisduinen

Het watersysteem ten zuiden van de Linie bestaat uit de watersystemen van Nieuw Den Helder, De Schooten en Huisduinen. Gestreefd wordt naar water met een goede kwaliteit. Het is daarom wenselijk het watersysteem van Nieuw Den Helder niet meer door te spoelen met water uit Polder het Koegras zodat de invloed van belastende stoffen in het agrarisch water afneemt.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Het ruimtelijk beleid en milieubeleid hebben raakvlakken. Kwaliteiten, waarden en functies hangen samen met het fysieke milieu (bodem, water, lucht). Het milieu stelt enerzijds randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit kan anderzijds verbeterd worden door ruimtelijke ordening.

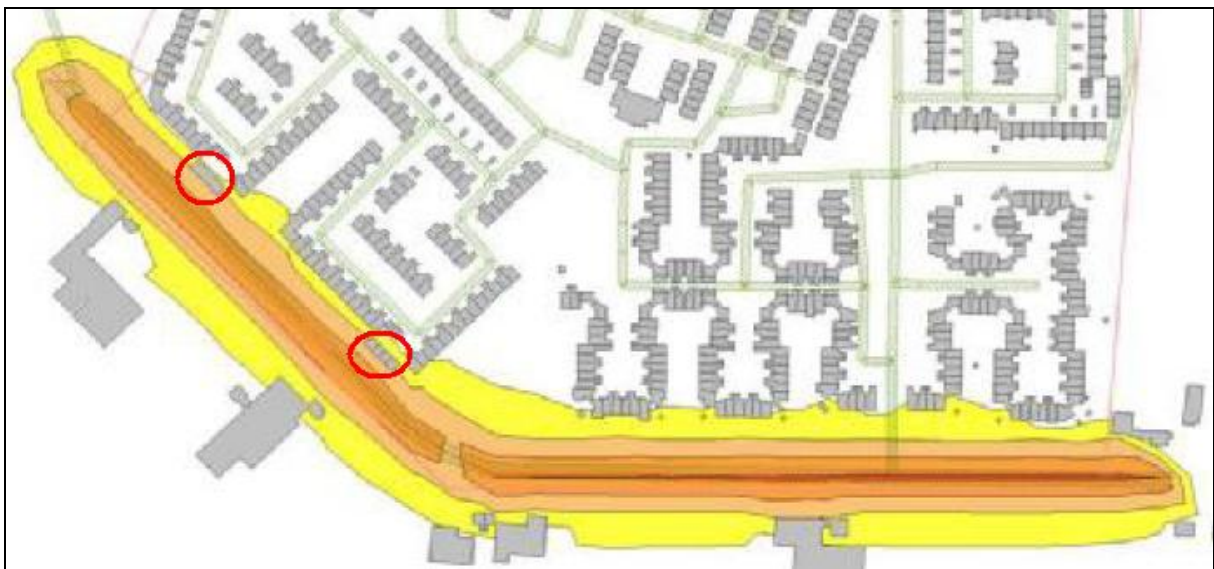
3.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat wanneer de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, de grenswaarden uit de Wgh in acht moeten worden genomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bronnen van geluid:

- Wegverkeer
- Railverkeer
- Industrie
- Luchtvaartlawaai.

Dit onderzoek (bijlage 1) heeft betrekking op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai binnen het plangebied.

Kaart 4: Geluidcontouren wegverkeer 2012



Wegverkeerslawaai 2012

Uit bovenstaande kaart 4 komt naar voren dat een aantal bestaande woningen een hogere geluidbelasting dan 53 dB ondervinden ten gevolge van wegverkeer. In deze situatie hoeft geen Hogere waarde procedure te worden doorlopen omdat het bestaande woningen betreft waarvan de

geluidbelasting in de loop der jaren is toegenomen ten gevolge van autonome groei van het wegverkeer.

Wegverkeerslawaai 2022

Uit onderstaande kaart 5 komt naar voren dat een aantal bestaande woningen in 2022 een hogere geluidbelasting dan 53 dB ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De toename van de geluidbelasting ten opzicht van 2012 is minimaal aangezien er in de berekeningen voor de verkeersintensiteiten rekening gehouden wordt met een autonome groei van 1%. Ook in deze situatie hoeft geen Hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Kaart 5: Geluidcontouren wegverkeer 2022



3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Luchtkwaliteit Nieuw Den Helder Zuid

In 2007 heeft Grontmij Nederland b.v. de 'Rapportage Luchtkwaliteit' uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de gestelde normen voor luchtkwaliteit in het plangebied niet worden overschreden. Naar verwachting zullen er geen veranderingen in de luchtkwaliteit optreden, want het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

3.4 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van een bestemmingplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bodemopbouw

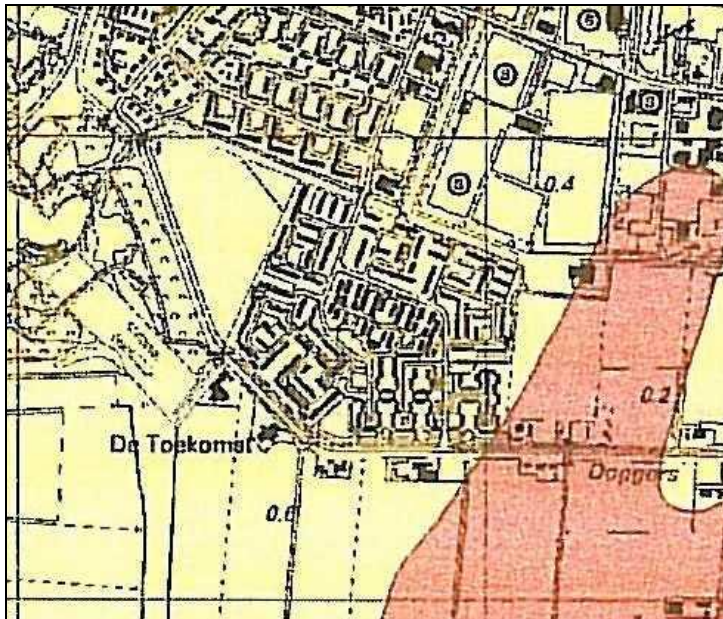
Door sterk wisselende afzettingssomstandigheden vanwege de ligging nabij de kustlijn en de opeenvolgende koude en warme perioden tijdens het pleistoceen is de geologische opbouw van het gebied wisselend van karakter.

Globaal kan het volgende beeld ten aanzien van de lokale bodemopbouw worden afgeleid:

1. De bovenste 2 á 3 meter van het profiel bestaat in hoofdzaak uit zeer fijn tot matig fijn zand. In de profielen kunnen kleilensjes voorkomen van enkele decimeters dik. Lokaal kan er sprake zijn van afwijkingen op het algemene beeld: in sommige profielen is bijvoorbeeld sprake van nagenoeg geheel kleiige of venige toplaag. Ook kan dit ondiepe zandige pakket tot diepten van meer dan 2 á 3 m-mv voorkomen, bijvoorbeeld wordt op diverse locaties het “ondiepe zand” tot circa 6 m-mv wordt aangetroffen.
2. Vanaf circa 2 á 3 m-mv tot circa 5 á 7 m-mv bevindt zich een heterogeen pakket waarin klei- en veenlagen de overhand hebben. Zandige inschakelingen en bijmengingen komen in deze laag in meer of mindere mate eveneens voor, waardoor de doorlatendheid lokaal sterk kan variëren.
3. Onder de bovengenoemde kleiige en venige afzettingen wordt tot circa 10 á 13 m-mv voornamelijk fijn zandige afzettingen aangetroffen. Bij enkele van de dieper uitgevoerde boringen wordt op circa 10 á 13 m-mv een veenlaag van enkele decimeters aangetroffen. Deze veenlaag komt evenwel niet overal voor.

TNO-NITG heeft op 6 november 2000 een “slechte gronden- kaart” van Den Helder gemaakt. Deze kaart is van belang in verband met de bepaling van de draagkracht van de bodem binnen het gebied. Op basis van deze kaart kan worden gesteld dat het plangebied voornamelijk bestaat uit ‘goede’ zandgrond (geel op kaart 6).

Kaart 6: Bodemopbouw Nieuw Den Helder Zuid



Voor de bepaling van een globaal grondwaterniveau is gebruik gemaakt van metingen die in de nabijheid het gebied zijn uitgevoerd. De metingen van het grondwaterniveau worden tweewekelijks uitgevoerd. Het grondwaterniveau fluctueert tussen 0,75m en 1,50m ten opzichte van het maaiveld. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is één bodemonderzoek bekend. Hieruit zijn slechts lichte overschrijdingen met zware metalen gebleken. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geen goed beeld worden verkregen van het gehele gebied. Wél kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat het zware metaal arseen van nature in verhoogde gehalten in het grondwater voorkomt in de gemeente. Ook is bekend dat Nieuw Den Helder Zuid voorheen uit weilanden met hier en daar agrarische bebouwing heeft bestaan. Hierdoor wordt de kans op (grootschalige) bodemverontreiniging klein geacht.

Conclusie

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.5 Externe veiligheid

De laatste jaren is de aandacht voor externe veiligheid toegenomen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het Bevi heeft als doel om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Bevi maakt onderscheid tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Gemeenten moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico: Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Groepsrisico: Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Transport gevaarlijke stoffen Den Helder

In de gemeente Den Helder zijn verschillende inrichtingen aanwezig waar vandaan of naartoe gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de inventarisatie 'Vervoer van gevaarlijke stoffen, noodzaak van en mogelijkheden voor routing in Den Helder' uitgevoerd door DHV BV in maart 2006, komt naar voren dat er zich geen knelpunten voordoen in het plangebied ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk gas kan vrijkomen. Voor de externe veiligheidsrisico's voor aardgastransportleidingen is de relevante wetgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor specifieke tracés van buisleidingen:

- Onder andere de maximale werkdruk, diameter, wanddikte, staalkwaliteit en diepteligging van de leiding;
- Het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.
-

Uit het rapport 'Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen gemeente Den Helder 2011' komt naar voren dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmeringen vormen voor dit bestemmingsplan.

3.6 Bedrijven

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Voor het bepalen van deze afstand wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Deze publicatie geeft voor vele bedrijfstypen, opslagen en installaties aan welke milieuaspecten (geur, stof, geluid en/of gevaar) een rol kunnen spelen en biedt een handreiking ten aanzien van welke gemiddelde afstanden tot woonbebouwing vanuit een goede ruimtelijke ordening 'passend' zijn. Dit

bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen zal evenwel getoetst worden aan de zoneringsafstanden uit de VNG-brochure.

3.7 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen veel ruimte aan het water onttrokken. Begin deze eeuw heeft de overheid gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder mogen beperken. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke plannen te borgen, zodat nieuwe ontwikkelingen niet voor wateroverlast zorgen. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt is een watertoets niet noodzakelijk.

3.8 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

Kaart 7: Ecologisch Hoofdstructuur



De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van bijzondere leefgebieden van dieren en planten. De wet is gericht op de bescherming van gebieden die door de bijzondere aanwezige waarden zijn aangewezen als Natura 2000 gebied of als beschermd natuurmonument. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. De Natura 2000 gebieden maken vrijwel volledig deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarmee is er planologisch een goede relatie tussen de EHS en de Natura 2000 gebieden. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de EHS (kaart 7).

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zullen dan ook geen ingrepen of activiteiten plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op eventuele beschermde plant- en diersoorten. Vanuit het aspect ecologie hoeven er geen verdere onderzoeken uitgevoerd te worden.

3.9 Parkeren

De Nota Bouwen en Parkeren geeft aan dat: *'Parkeerdruk en parkeeroverlast behoren tot de meest voorkomende klachten van bewoners in Den Helder'*. Om parkeerdruk en overlast te voorkomen gelden parkeernormen. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan deze parkeernormen. Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats, waarbij rekening moet worden gehouden met de parkeernormen uit de Nota Bouwen en Parkeren.

3.10 Hoogtebeperkingen

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is het beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond militaire luchtvaartterreinen waaraan toelaatbare hoogtes zijn verbonden voor objecten in de nabije omgeving. De ruimtelijke gevolgen voor gebieden gelegen in de nabijheid van een militair luchtvaartterrein of een radarstation zijn als volgt:

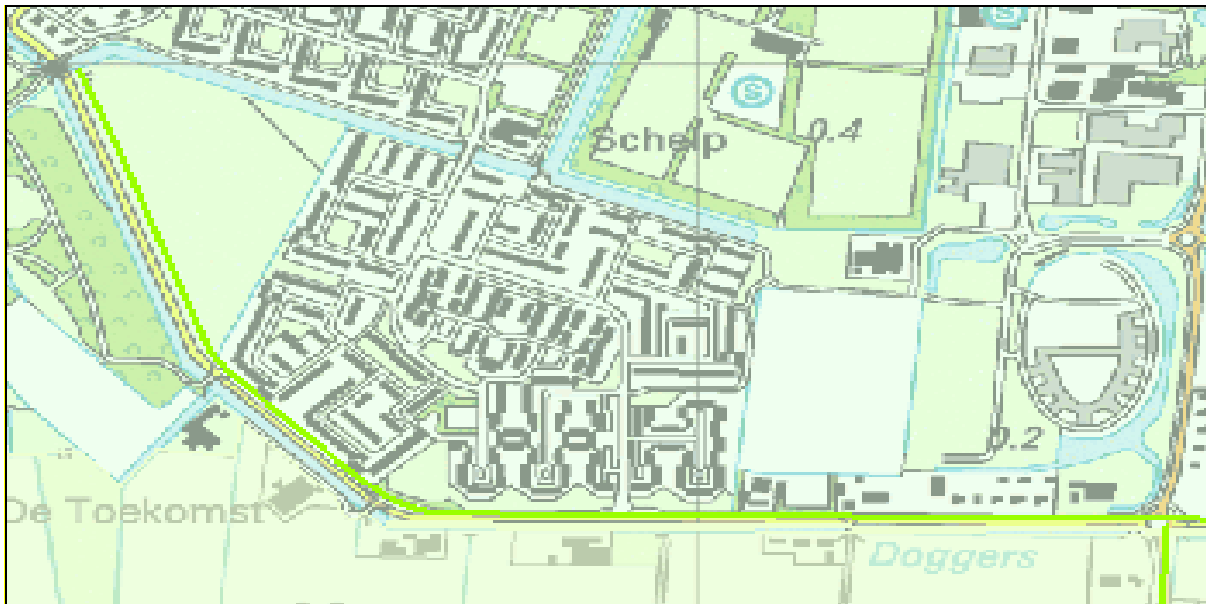
- Bestaande objecten, die de maximaal toelaatbare hoogte overschrijden, strijdig zijn met de geldende criteria en daardoor resulteren in restricties op het vliegen of verstoring van apparatuur, zullen worden gerespecteerd;
- Bestemmingsplannen waarin mogelijkheden zijn vastgelegd voor bouwwerken hoger dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte en bouwplannen die de maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden maar reeds een onherroepelijke bouwvergunning hebben verkregen worden eveneens gerespecteerd;
- Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare bouwhoogte kunnen daarentegen niet worden gerespecteerd, tenzij uit een toetsing van het Ministerie van Defensie blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare verstoring.

De maximaal toelaatbare hoogte worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten tevens op internationaal vastgelegde afspraken. Voor het plangebied geldt op basis van het SMT een maximaal toelaatbare hoogte van 46 meter. Op dit moment zijn er geen objecten aanwezig die deze maximaal toelaatbare hoogtes overschrijden. Dit bestemmingsplan staat ook geen objecten toe die deze hoogte overschrijden.

3.11 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is zeer waardevol voor zowel het heden als de toekomst. Cultuurhistorie is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt daarmee kansen voor de verdere ontwikkeling van een gebied. Het uitgangspunt voor het omgaan met cultuurhistorie staat beschreven in de beleidsnota 'Cultuurhistorische waarden Den Helder'. De doelstelling van de nota is 'Zorgvuldig omgaan met de in Den Helder aanwezige cultuurhistorische waarden'.

Kaart 8: Provinciale waardenkaart



Uit onderstaande provinciale waardenkaart (kaart 8) komt naar voren dat de Doggersvaart historisch-geografisch van 'waarde' is: deze vaart is gegraven na de bedijking van de Polder Koegras om het water uit de polders te kunnen afvoeren. De historisch geografische waarde van de Doggersvaart wordt niet aangetast door dit bestemmingsplan.

4. Ontwikkelingsvisie

4.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het plangebied zullen zich in de nabije toekomst geen ruimtelijke ontwikkelingen voor gaan doen. Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. De ontwikkelingen zullen zich beperken tot aan-, uit en bijgebouwen.

Parkeren

Enkele groenstroken in het plangebied hebben de bestemming 'verkeer-verblijf' gekregen. Op deze manier kunnen (bij toekomstige herinrichtingswerkzaamheden) eenvoudiger extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden als dit noodzakelijk is.

Dakopbouw

In het vorige bestemmingsplan hadden verschillende woningen aan Treilerstraat, Tjalkstraat, Karveelstraat en de Brikstraat de mogelijkheid een dakopbouw te realiseren. Voor dit bestemmingsplan is de mogelijkheid onderzocht om meerdere woningen deze mogelijkheid te geven. Hiertoe is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd (bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat een verhoging van de bouwhoogte van de woningen van 6 naar 9 meter niet leidt tot waardevermindering van omliggende woningen.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geldt als (juridische) toelichting bij de regels van het bestemmingsplan. Aan bod komen de verschillende bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Met deze bestemmingen wordt invulling gegeven aan de doelstelling van het bestemmingsplan.

5.2 Systematiek van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

1. Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

2. Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming is de volgende opzet aangehouden, namelijk:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de functies die op gronden met een specifieke bestemming zijn toegestaan.
- *Bouwregels*: regels die aangeven op welke plek gebouwd mag worden en welke afmetingen het gebouw mag c.q. moet hebben.

Naast bovengenoemde onderdelen bevatten een aantal bestemmingsplanbepalingen ook flexibiliteitsbepalingen om op gewenste / toekomstige ontwikkelingen te kunnen spelen:

- *Afwijkingen*: hierin wordt aangegeven van welke regels en onder wat voor voorwaarden in een omgevingsvergunning van bepaalde regels in een bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Daarnaast kennen een aantal bestemmingen nog aanvullende bepalingen die het gebruik van de gronden en bouwwerken nader regelen:

- *Nadere eisen:* Hierin kunnen burgemeester en wethouders op grond van een aantal kwalitatief omschreven criteria (woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid) aanvullende eisen stellen aan de bouwregels.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en van werkzaamheden:* Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is binnen een (bij het plan aan te geven) gebied bepaalde werken die geen bouwwerken zijn of bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Dit is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Voorbeelden zijn afgraven, ophogen, verharderen etc. van gronden of het slopen van een karakteristiek gebouw. Dit wil niet zeggen dat, als voor een werk geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, het dan is toegestaan. Het aanleggen kan dan altijd nog in strijd zijn met de algemene gebruiksbepalingen en/of een specifiek gebruiksverbod. In de paragraaf betreffende 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde' is altijd een toetsingscriterium opgenomen aan welke waarden getoetst dient te worden bijvoorbeeld landschappelijke en natuurlijke waarden van een terrein;
- *Gebruiksregels:* In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste functies in het plangebied en de wijze waarop ze in de voorschriften zijn opgenomen.

Bestemmingen

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Zuid 2012 bevat de volgende bestemmingen:

- *Bedrijf - Nutsvoorzieningen*
- *Groen*
- *Maatschappelijk*
- *Tuin*
- *Verkeer*
- *Verkeer - verblijf*
- *Water*
- *Wonen*

Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening

Onder nutsgebouwen wordt verstaan bebouwing voor kabels, leidingen, riolering, telefooncentrales, transformator- en elektriciteitshuisjes.

Artikel 4 Groen

Op de verbeelding aangegeven gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor groen(voorzieningen), bermen en beplanting. Hieronder vallen bomenrijen, groene ruimten tussen bebouwing, alsmede fiets- en voetpaden. In de regels is voor wat betreft deze bestemming de volgende regeling uitgewerkt. In, op of boven de gronden met de bestemming groen is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

In beginsel worden onder deze bestemming activiteiten gebracht die betrekking hebben op (non profit) voorzieningen die een maatschappelijk belang dienen. Hieronder vallen o.a. onderwijsinstellingen, jeugd-/kinder-/naschoolseopvang, zorg en welzijnsinstellingen, religieuze gebouwen, gezondheidszorg en andere specifieke vormen van maatschappelijke dienstverlening. Maar ook militaire terreinen en inrichtingen en justitiële inrichtingen vallen hieronder. Binnen het plangebied is alleen het buurtcentrum als maatschappelijk bestemd.

Artikel 6 Tuin

De bestemming tuin is primair bedoeld als onbebouwde ruimte behorende bij een woning. Wel maken de regels het op het achter- en/of zijerf mogelijk bouwwerken met een beperkte omvang te realiseren in de vorm van een bijgebouw. Het is ook mogelijk op deze gronden een overkapping te realiseren. Aan- en uitbouwen op het achter- en/of zijerf dienen te worden gerealiseerd op gronden met de bestemming wonen.

Binnen de gronden die als tuin zijn aangemerkt en vóór de voorgevelrooilijn liggen is plaatsing van aan- en uitbouwen in principe alleen mogelijk daar waar de gronden zijn aangeduid met een specifieke bouwaanduiding 'categorie 1'. Bijgebouwen en overkappingen kunnen alleen worden gerealiseerd op gronden met de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'categorie 2'. Alleen op deze aangeduide gronden mogen (afgezien van erkers en ondergeschikte overkappingen) bouwwerken voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Tot slot worden er regels gegeven met betrekking tot het oprichten van erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 7 Verkeer

De wegen met de bestemming verkeer zijn bestemd voor rijbanen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en groenvoorzieningen. De voornaamste functie van deze bestemming is echter gericht op de doorstroming van het verkeer. Deze bestemming is gelegd op die wegen die te boek staan als wegen voor doorgaand verkeer. Binnen de bestemming zijn kleine gebouwen (zoals transformatorhuisjes) en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals palen, masten en duikers) toegestaan.

Artikel 8 Verkeer-Verblijf

Deze bestemming is te vergelijken met de bestemming verkeer, met het expliciete onderscheid dat verkeer hier niet bovengeschied is aan de verblijfsfunctie in de openbare ruimte. De gronden met de bestemming verkeer-verblijf zijn bestemd voor wegen en / of verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk om parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, wegen (niet op de doorstroming van het verkeer gericht) en groenvoorzieningen te realiseren. Ook bruggen en duikers behoren tot de bouwwerken die binnen deze bestemming gerealiseerd kunnen worden. De inrichting van gebieden met de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden is redelijk vrij, zij het wel dat de verkeersfunctie gewaarborgd dient te blijven.

Artikel 9 Water

Op de verbeelding staan de bestaande in het plangebied aanwezige water aangegeven met de bestemming Water. Binnen deze bestemming is het realiseren van bruggen toegestaan.

Artikel 10 Wonen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming wonen de belangrijkste bestemming waarbinnen gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Alle rechten uit het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Zuid-Oost 1996 zijn in dit bestemmingsplan overgenomen met dien verstande dat zij vertaald zijn naar de huidige wijze van bestemmen.

De bestemming wonen bestaat uit een woonhuis (één woning voor een afzonderlijk huishouden). De woningen dienen met de voorgevel geplaatst te zijn in de zogenaamde voorgevelrooilijn. Deze lijn ligt op de verbeelding op de grens van de bestemming gezien vanaf de straatzijde. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen de bestemming wonen voor de voorgevelrooilijn te bouwen.

Als uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden binnen de bestemming wonen geldt dat de bestaande rechten ten aanzien van bouw- en gebruiksmogelijkheden (breedte en diepte van de bouwvlak) gehandhaafd zijn en dat uitgegaan is van de gebouwde situatie. Met het bouwvlak op de verbeelding wordt direct duidelijk wat de bouwmogelijkheden binnen de bestemming wonen zijn.

Ten aanzien van de bouwhoogte bij woningen (goot en nok) is er sprake van een grote verscheidenheid in het plangebied. Er is daarom gekozen om de maximale goot- en nokhoogte middels een aanduiding op de verbeelding op te nemen.

Voor het realiseren van nieuwe of herbouw van woningen is in de regels een parkeereis opgenomen. Deze eis is opgenomen om parkeerproblemen te voorkomen. Daarbij kan gedacht worden aan situaties waarbij parkeerplekken verloren gaan door uitbreiding van bestaande bebouwing, maar ook aan situaties waarbij door uitbreiding meer behoefte is aan parkeerplaatsen naast de reeds bestaande plaatsen.

Aan de regels zijn gebruiksregels toegevoegd. Deze verbieden in ieder geval het gebruik van bijgebouwen voor bewoning. Tevens regelen zij dat het is toegestaan dat een woning voorziet in een aan huis verbonden beroep (zoals dat van advocaat, of arts, mits deze nevenfunctie ondergeschikt blijft aan het hoofdgebruik wonen) tot een maximum oppervlak van 30% van het begane grond oppervlak met een maximum van 35m². Ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

In de ontheffing voor gebruiksregels is een mogelijkheid opgenomen om dit oppervlak te vergroten naar maximum 50% van de begane grond met een maximum van 50m² echter onder een aantal voorwaarden waaronder een aanvullende parkeerverplichting in de vorm van 1,55 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloer oppervlak.

De aan- en uitbouwen dienen binnen de op de digitale verbeelding aangegeven gebied van de bestemming wonen zonder bouwvlak te worden gerealiseerd. Ook bijgebouwen mogen binnen deze zone gerealiseerd worden. De diepte van deze zone is buiten het bouwvlak 3 meter (indien een tuin nog minimaal 8 meter diep blijft na realisatie van de aan- en/of uitbouw). Echter voor de woningen welke een minder grote tuin hebben is het op grond van vergunningsvrij bouwen mogelijk om 2,5 meter aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen. De hoogtematen van de aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op een minimale belasting van de burens in verband met de bezonning van de woning. Daarbij is een maximale goothoogte toegestaan van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Bijgebouwen mogen tevens gebouwd worden op het achtererf, met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter.

3. Algemene regels

Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen

Artikel 11 Anti dubbeltelbepaling

In dit artikel wordt geregeld hoe kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan kunnen de gronden niet meegenomen worden in de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn in de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Hieronder zijn vermeld de gebruiksregels die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen dienen te worden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Dit is een flexibiliteitsbepaling met afwijkingsmogelijkheden die voor alle bestemmingsplannen gelden. In dit plan gaat het om afwijkingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, antennemasten en geringe afwijkingen en maatafwijkingen. Van de afwijking van maten, afmetingen, en percentages, kan pas gebruik worden gemaakt indien er sprake is van een algemeen belang, dan wel een collectief belang hetgeen zal leiden tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld. Een individuele aanvraag wordt niet gezien als het verbeteren van het straatbeeld. Dit treedt pas op als meer dan 50% van de aanwezige woningen in een straat gelijktijdig voorzien in een nieuwe ontwikkeling.

4. Overgangs- en slotregels

De bepalingen van de overgangs- en slotregels vormen het sluitstuk van de regels en bevatten de overgangsbepalingen en de aanroepitel van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Overgangregels

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor bouwwerken die al bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan dan wel nadien nog kunnen worden opgericht overeenkomstig de daarvoor geldende bepalingen van de Woningwet. Ook wordt geregeld wat de juridische gevolgen zijn van gebruik van de gronden en zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat al plaatsvond vóór de datum waarop het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 15 Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Nieuw Den Helder Zuid 2012**.

5.3 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan bij degene die het moeten naleven.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling van het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. De juridische regeling moet niet onnodig beperkend of inflexibel zijn. De bepalingen moeten bovendien goed controleerbaar zijn. Daarom moeten de regels niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hieronder wordt aangegeven hoe is omgegaan met de hierboven genoemde punten:

- Ad 1) Het bestemmingsplan is in de pre-concept fase rondgestuurd aan de met handhaving belaste afdeling met het verzoek hierop commentaar te leveren met het oog op de latere handhaving van het bestemmingsplan.
- Ad 2) Om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het bestemmingsplan is het concept bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegd. Het doel hiervan is om vooruitlopend op de officiële procedure belanghebbenden te horen om op deze wijze een breed gedragen plan te krijgen.
- Ad 3) Met het aanbieden in de pre conceptfase aan de met handhaving belaste afdeling alsmede de ter inzage legging op grond van de gemeentelijke inspraakronde wordt dit afgetoetst.
- Ad 4) De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid.

Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijkse bestuur van de gemeente worden voorgelegd om middels bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te

bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een vooraanschrijving voornemen tot opleggen lastgeving worden bekend gemaakt 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 overtreder.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

6.2 Uitvoerbaarheid

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en daarom in economisch opzicht uitvoerbaar.

7. Overleg, inspraak en zienswijzen

7.1 Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Den Helder 2012 heeft tot vrijdag 13 januari 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is geplaatst op de gemeentelijke website. Op 5 januari 2012 is ook een inloopavond voor de bewoners van Nieuw Den Helder Zuid georganiseerd. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan meerdere overleginstanties.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 11 inspraakreacties ontvangen. Ook hebben 3 overleginstanties gereageerd op het plan. Daarnaast is het bestemmingsplan besproken met de Woningstichting Den Helder. In de separate bijlage 3 is de nota van beantwoording van de reacties opgenomen.

7.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Den Helder Zuid 2012 heeft vanaf 7 september 2012 tot 19 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij geen zienswijzen en/of reacties ontvangen.

Ambtshalve wijziging

In de nota van wijziging zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven (bijlage 4).