

**Gemeente Den Helder**

**Bestemmingsplan**

**Julianadorp Oost 2011**

Toelichting

Regels

Verbeelding

Vastgesteld **d.d. 19 december 2011**



## INHOUDSOPGAVE

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                               | <b>7</b>  |
| 1.1.      | Algemeen.....                                       | 7         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied .....              | 7         |
| 1.3       | Aanleiding en doel.....                             | 8         |
| 1.4       | Vigerende bestemmingsplannen .....                  | 8         |
| 1.5       | Leeswijzer.....                                     | 9         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>        | <b>11</b> |
| 2.1       | Ontstaansgeschiedenis.....                          | 11        |
| 2.2       | Bestaande situatie.....                             | 12        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                            | <b>15</b> |
| 3.1       | Ruimtelijk Beleid.....                              | 15        |
| 3.2       | Volkshuisvestingsbeleid.....                        | 20        |
| 3.3       | Archeologie- en monumentenbeleid.....               | 22        |
| 3.4       | Verkeer- en parkeerbeleid .....                     | 24        |
| 3.5       | Milieubeleid.....                                   | 26        |
| 3.6       | Groenbeleid.....                                    | 27        |
| 3.7       | Waterbeleid.....                                    | 28        |
| 3.8       | Economisch beleid.....                              | 29        |
| 3.9       | Beleid op het gebied van Toerisme & Recreatie ..... | 30        |
| 3.10      | Coffeeshopbeleid .....                              | 30        |
| <b>4</b>  | <b>BEPERKINGEN.....</b>                             | <b>31</b> |
| 4.1       | Inleiding.....                                      | 31        |
| 4.2       | Geluid .....  | 31        |
| 4.3       | Luchtkwaliteit .....                                | 34        |
| 4.4       | Bodemkwaliteit.....                                 | 35        |
| 4.5       | Externe veiligheid.....                             | 38        |
| 4.6       | Bedrijven- en milieuzoneringen .....                | 41        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.7       | Waterbeheer.....   | 42        |
| 4.8       | Ecologie .....   | 45        |
| 4.9       | Kabels, leidingen, straalverbindingen en hoogtebelemmeringen ..... | 50        |
| 4.10      | Cultuurhistorie.....   | 52        |
| <b>5.</b> | <b>ONTWIKKELINGSVISIE JULIANADORP OOST .....</b>                   | <b>55</b> |
| 5.1       | Inleiding.....   | 55        |
| 5.2       | Stedenbouwkundige structuur .....                                  | 55        |
| 5.3       | Groen- en waterstructuur .....                                     | 56        |
| 5.4       | Nieuwe voorzieningen in Julianadorp Oost .....                     | 57        |
| 5.5       | Wonen en bebouwing .....   | 59        |
| 5.6       | Verkeer en Vervoer .....   | 60        |
| 5.7       | Parkeren.....  | 60        |
| 5.8       | Duurzaamheid.....  | 60        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>                                    | <b>63</b> |
| 6.1       | Inleiding.....   | 63        |
| 6.2       | Onderdelen van het bestemmingsplan.....                            | 63        |
| 6.3       | Typen bestemmingsplannen.....                                      | 63        |
| 6.4       | Systematiek van de regels.....                                     | 64        |
| 6.5       | Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan .....             | 71        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                           | <b>73</b> |
| <b>8.</b> | <b>RAPPORTERING OVERLEG EN INSPRAAK.....</b>                       | <b>75</b> |

## **BIJLAGEN**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b><u>Bijlage 1</u></b>  | Vrijstellingen                              |
| <b><u>Bijlage 2</u></b>  | AVIV Rapport Van Gent                       |
| <b><u>Bijlage 3</u></b>  | Ecologisch onderzoek                        |
| <b><u>Bijlage 3a</u></b> | Aanvullend Ecologisch onderzoek             |
| <b><u>Bijlage 4</u></b>  | Archeologisch bureau onderzoek              |
| <b><u>Bijlage 5</u></b>  | Inventariserend archeologisch veldonderzoek |
| <b><u>Bijlage 6</u></b>  | Rapport Luchtkwaliteit                      |
| <b><u>Bijlage 7</u></b>  | Akoestisch onderzoek                        |
| <b><u>Bijlage 8</u></b>  | Nota van beantwoording reacties Voorontwerp |
| <b><u>Bijlage 9</u></b>  | Reacties op het Voorontwerp                 |
| <b><u>Bijlage 10</u></b> | Drainageadvies Julianadorp Oost fase 1      |
| <b><u>Bijlage 11</u></b> | Planschade risicoanalyse                    |



# 1. Inleiding

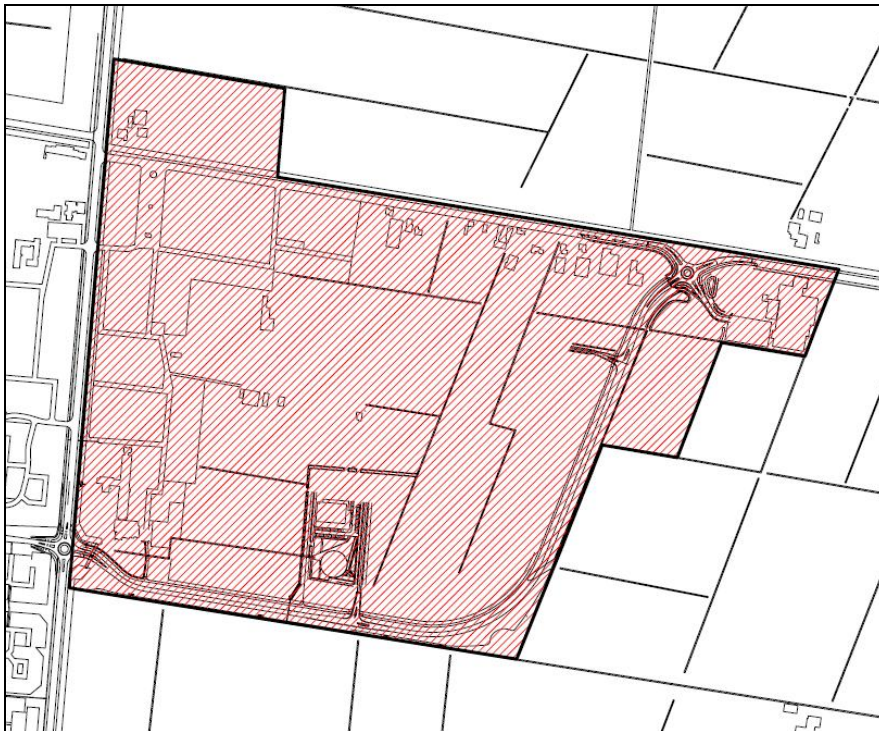
## 1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 bestaat uit een elektronische verbeelding, planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de elektronische verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De elektronische verbeelding en de planregels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat vooral de aan het plan ten grondslag liggende ontwikkelingsgedachten.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is Julianadorp Oost. De begrenzing van het plan is globaal de Schoolweg in het noorden, de Zuiderhaaks in het oosten en in het zuiden en tenslotte de Langevliet in het westen.

Kaart: Plangebied (Julianadorp Oost)



### 1.3 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Den Helder heeft op 15 november 2010 RB10.0145 het stedenbouwkundig plan, de bouwdoos als uitwerking van de architectuur en de grondexploitatie voor Julianadorp Oost vastgesteld. Hierin wordt het mogelijk gemaakt om binnen het plangebied ongeveer 613 wooneenheden te realiseren.

In het bijbehorende raadsvoorstel RVO10.0145 is aangegeven dat ook een bestemmingsplan voor het plangebied zou worden opgesteld en dat dit plan in 2010 in procedure zou worden gebracht.

Het bestemmingsplan geeft de visie weer voor het te ontwikkelen gebied Julianadorp Oost alsmede het gebied Oud Julianadorp gelegen ten oosten van de Langevliet. Voor het ontwikkelingsgebied zijn de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en de mogelijke architectuur op grond van de bouwdoos uitgangspunt geweest.

In het bestemmingsplan zijn recente ontwikkelingen zoals de nieuw Riepel, het woon-zorgcomplex Buitenveld en de scholencomplex SAVO positief bestemd. Voor de overige bestaande bebouwing voorziet het plan in het vastleggen van de bestaande toestand/rechten.

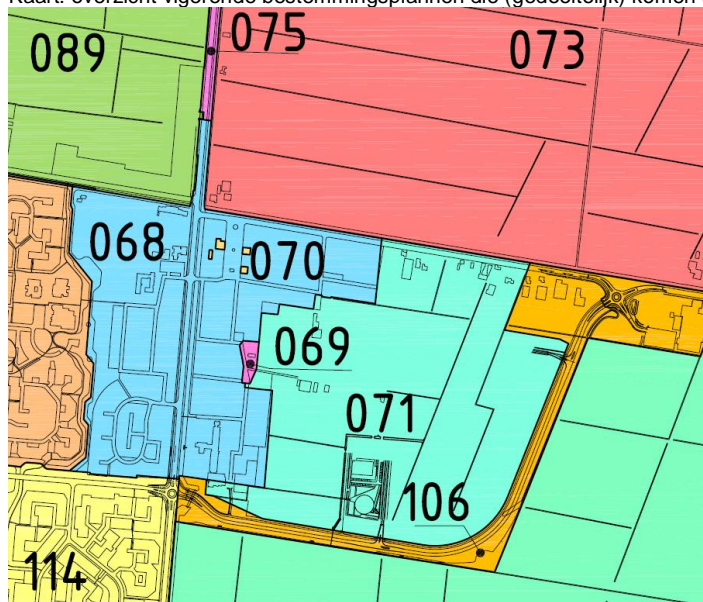
Tevens is het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 opgenomen in het plan van aanpak 'actualiseren bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder' van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van de gemeente Den Helder.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 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 in werking treden van dit nieuwe bestemmingsplan. De data van vaststelling en goedkeuring van die plannen zijn eveneens weergegeven.

Kaart: overzicht vigerende bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) komen te vervallen



**68 Julianadorp 1989**  
(vastgesteld 05/07/1989, goedgekeurd 20/02/1990)

**69 Uitbreidingsplan Julianadorp**  
(vastgesteld 03/08/1954, goedgekeurd 11/05/1955)

**70 Herziening Loopuytpark 1992**  
(vastgesteld 02/12/1992, goedgekeurd 06/04/1993)

**71 Uitbreidingsplan in Hoofdzaak**  
(vastgesteld 03/06/1957, goedgekeurd 25/06/1957)

**73 Landelijk gebied 1980**  
(vastgesteld 24/09/1980, goedgekeurd 08/12/1981)

**106 Verlengde Zuiderhaaks 2002**  
(vastgesteld 10/12/2003, goedgekeurd 03/03/2004)



## **1.5 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. In hoofdstuk I worden de begrenzing en de doelstelling van het plangebied beschreven. Daarnaast is een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Na de inleiding wordt in hoofdstuk II een inventarisatie en analyse gemaakt van de geschiedenis van Julianadorp en de bestaande situatie in het gebied.

In hoofdstuk III wordt het beleidskader op nationaal, provinciaal en lokaal niveau toegelicht, met onder meer aandacht voor ruimte, wonen, archeologie, verkeer, milieu, groen, water en economie.

De beperkingen, ofwel de randvoorwaarden van het bestemmingsplan, zijn in hoofdstuk IV in beeld gebracht. Hierin zijn de verplichte toetsen en onderzoeken weergegeven voor milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, waterbeheer en tenslotte ecologie.

In hoofdstuk V wordt toegelicht welke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied wenselijk worden geacht.

In hoofdstuk VI zijn de juridische aspecten en de planregels beschreven. Daarnaast is een handhavingparagraaf opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in hoofdstuk VII weergegeven.

Ter afsluiting komt in hoofdstuk VIII het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gevoerd aan de orde, onder andere inspraak en overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.



## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

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 verzwolgen 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 tussen 'Het Eijlandt van Huysduijnen' en de polder Callantsoog de Oldenbarneveltsdijk aangelegd om de zeedijken van de nieuwe polders Zijpe en Wieringerwaard te beschermen tegen de Noordzee. Door deze dijk werd het eiland verbonden met het vaste land van Holland. Het kweldergebied Buitenveld, dat achter deze Oldenbarneveltsdijk lag, kwam nu alleen nog maar onder water te staan via het Marsdiep.

In 1817, toen bij het graven van het kanaal Nieuwediep-Zijpe de Koegras Zeedijk aan de oostzijde van het Buitenveld werd aangelegd, werd dit kweldergebied ingepolderd en ontstond de Polder Het Koegras. De gemeente Den Helder bestond vanaf dat moment uit het voormalige eiland Huisduinen met haar aanpolderingen en het noordelijk deel van de Polder Het Koegras. In 1825 ging het kanaal Nieuwediep-Zijpe op in het in 1824 geopende Noord Hollands Kanaal. De gronden van de Polder Het Koegras waarin het plangebied valt kende vanaf 1850 voornamelijk agrarisch gebruik. In het bijzonder waren rond 1850 veel wei- en hooilanden in deze polder te vinden.

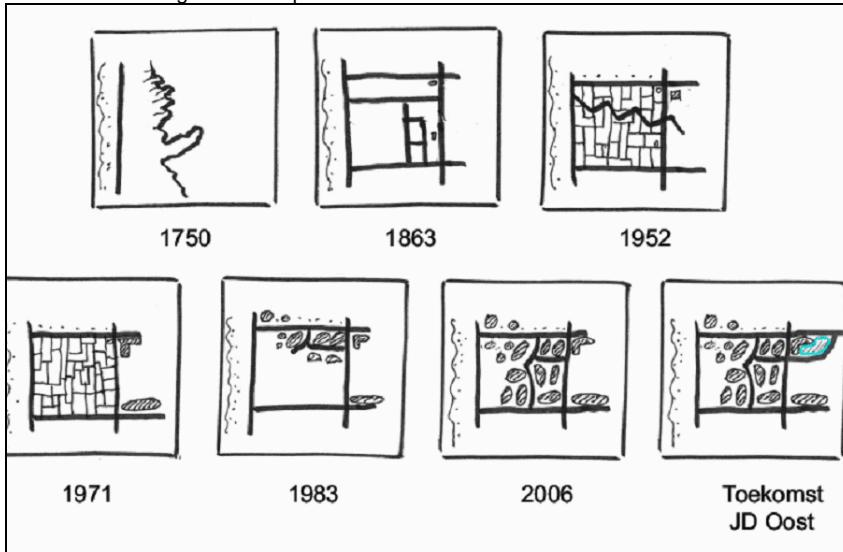
#### Julianadorp

De Schiedamse bankier mr. Pieter Loopuyt (1791-1872) koopt in 1849 in één keer de hele Polder Het Koegras, inclusief opstallen. Nadat Pieter Loopuyt het gebied heeft gekocht wordt de ontginning van het gebied met kracht ter hand genomen. Binnen drie jaar zijn er twintig boerderijen bij gebouwd en vier dwarsvaarten gegraven, te weten de Callantsogervaart, de Schoolvaart, de Middenvliet en de Doggersvaart, waardoor het tot dusver vrij primitieve noord-zuid lopende afwateringssysteem flink is uitgebreid. Sluizen en bruggen worden gebouwd en meer dan vijftien kilometer scheidingsloten wordt gegraven. Tevens worden wegen aangelegd.

De oude dorpskern Julianadorp is rond 1870 ontstaan door de bouw van een school voor de in de Koegraspolder gevestigde agrariërs. Een kleinzoon van de eerste eigenaar van de polder vatte het plan op om samen met een aantal familieleden een stuk land te kopen en te exploiteren tot bouwgrond voor het stichten van een Maatschap. Samen met elf mensen kocht hij 2,6 hectare grond nabij de reeds aanwezig school aan de Langevliet. Op de aangekochte grond werd een pleintje geprojecteerd met rondom 22 perceeltjes. Het buurtje werd 'Loopuytdorp' genoemd (het huidige Loopuytpark). Met de bouw van de kerk in 1909 en de goedkeuring van H.M. Koningin Wilhelmina om de naam Julianadorp te dragen, was de stichting van Julianadorp een feit.

Op kleinschalige wijze groeit de kern Julianadorp uit tot een klein landbouwdorp met rond 1955 slechts 800 inwoners. Tot de jaren '60 ontwikkelde Julianadorp zich zeer gestaag. Op 1 januari 1965 wordt Den Helder aangewezen als kerngemeente in het economische 'stimuleringsgebied' Kop van Noord-Holland. Hiervoor moest een groot aantal woningen worden gebouwd. Op 15 augustus 1974 wordt dan ook een start gemaakt met de eerder besloten woninguitbreiding. Na dertig jaar bouwen bestaat Julianadorp uit ruim 15.000 bewoners. Hiermee is Julianadorp uitgegroeid tot de grootste woonwijk van Den Helder. Daarnaast is in de afgelopen tien jaar de toeristische ontwikkeling gegroeid en telt Julianadorp veel verschillende verblijfsrecreatieparken. Julianadorp is onderverdeeld in tien verschillende buurten met elk hun eigen karakter. De buurten hebben daarbij een naar binnen gerichte structuur (de zogehete 'bloemkoolwijkstructuur') en zijn omringd met een groenstructuur en hoofdwegenpatroon. De woonbuurten van Julianadorp zijn opgezet als clustervormige woonbuurten met een kronkelig wegenpatroon, wat de oriëntatie vaak bemoeilijkt.

Kaart: Ontwikkeling Julianadorp



Bron: The story of JD, stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Julianadorp Oost (januari 2007)

## 2.2 Bestaande situatie

### 2.2.1 Bewoners<sup>1</sup>

In Julianadorp Oost (de oude dorpskern) wonen op dit moment 680 inwoners. Het percentage vrouwen ligt met zestig procent hoger dan het percentage mannen. Ongeveer tien procent van de bewoners in deze buurt is jonger dan vijftien jaar. Dit is een stuk lager dan in de rest van Den Helder, namelijk 17 procent. Van de bewoners behoort 49 procent tot de leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar. De groep 65 jaar en ouder is 41 procent. In Den Helder is dit 15 procent. De oude kern is dus behoorlijk vergrijsd.

### 2.2.2 Ruimtelijke structuur

Figuur: Luchtfoto Julianadorp Oost



Bron: The story of JD, stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Julianadorp Oost (januari 2007)

Het plangebied Julianadorp Oost is aan de zuid- en oostzijde begrensd door het polderlandschap, met daarin een patroon van sloten en kavels wat tot voor kort landbouwgrond was. Het gebied wordt omsloten door de vrij recent aangelegde ontsluitingsroute in de zuidoosthoek van Julianadorp, de

<sup>1</sup> Bron: CBS

Zuiderhaaks en het oude dorp, met uitzondering van een klein gedeelte welke ten oosten van deze weg ligt. In het oude dorp bevinden zich zowel kleinschalige geschakelde, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningtypen. Samenhang in bebouwing is vooral te vinden in de omgeving van de Tuinbouwstraat. Langs de Schoolweg, Loopuytpark en de Langevliet is er meer sprake van diversiteit aan bebouwing, welke bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met verschillende kapvormen en richtingen. Er is hier sprake van organisch gegroeide lintbebouwing bestaande uit één of anderhalve bouwlaag met kop- of langsgevels in verschillende bouwstijlen. De structuur van het oude dorp is afgeleid uit het rechtlijnige gridpatroon die kenmerkend is voor de kop van Noord-Holland. Alleen de Landbouwstraat kent een knik ter hoogte van de Klaverstraat. De belangrijkste openbare ruimte in het oude dorp is het Loopuytpark. Deze pleinvormige ruimte vormt het dorpshart van Julianadorp. Met name aan de randen van het dorp is vanaf de straat, soms tussen de bebouwing door, nog herhaaldelijk het open polderlandschap zichtbaar. Mede hierdoor is het agrarische en kleinschalige karakter van het hart bewaard gebleven.

### **2.2.3 Wonen<sup>1</sup>**

Een belangrijke functie van het gebied is Wonen. De oude dorpskern bestaat uit in totaal 315 woningen. Van de woningen is 28 procent huur en 72 procent koop. In 2007 is de gemiddelde WOZ-waarde van de huizen € 197.000,- euro.

### **2.2.4 Werken**

Aan de Schoolweg zijn voornamelijk lokaal gebonden bedrijven gevestigd. Het gaat hier ondermeer om twee bloembollenbedrijven, een autohandelaar, een autowasstraat, een bedrijf gespecialiseerd in gewasbescherming, een aannemer en een smederij. Aan de oostzijde van de Zuiderhaaks zijn een transportbedrijf een benzinstation en een tuincentrum te vinden. Daarnaast zijn in het gebied een aantal agrarische bedrijven gevestigd.

### **2.2.5 Voorzieningen**

In het plangebied zijn de H. Willibrordkerk (Rooms Katholieke Kerk) en de Ontmoetingskerk (Protestantse Gemeente Julianadorp) te vinden. De bewoners van de oude kern kunnen gebruik maken van de voorzieningen die geconcentreerd zijn in en rondom het buiten het plangebied gelegen winkelcentrum Dorperweerth. Hier bevinden zich winkels, een supermarkt, een wijksteunpunt, een cafetaria een restaurant, kinderopvang, lagere scholen en banken.

Het oude winkelcentrum van Julianadorp, het Loopuytpark, is een kleinschalig buurtwinkelcentrum. Er zijn ondermeer een Lidl, een Blokker, een DA-drogist, enkele verfspecialzaken, dienstverlening en horeca aanwezig. Vooral de bewoners uit Julianadorp Noord maken gebruik van dit winkelcentrum.

Ten noorden van de Schoolweg is inmiddels een nieuw winkelcentrum gerealiseerd. Het betreft het verplaatste winkelcentrum De Riepel. In het winkelcentrum zijn 2 supermarkten gevestigd (Deen en Aldi), de Hema en een aantal kleding en voedingspecialiteieten winkels.

### **2.2.7 Openbaar vervoer**

#### **Bus**

Het plangebied is ontsloten door de buslijnen 32 (Den Helder, Station NS - Julianadorp, Noorderhaven) en 652 (Den Helder, Station NS - Schagen, Station NS). 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.

---

<sup>1</sup> Bron: CBS

## 2.2.8 Verkeer

De Langevliet en de Zuiderhaaks vervullen een rol als gebiedsontsluitingsweg, met de bijbehorende snelheden en verkeersintensiteit. Dit gedeelte behoort tot de bebouwde kom, dus er geldt een maximale snelheid van 50 km/u. De erftoegangswegen vormen samen een functionele, maar niet echt duidelijke structuur die is ontstaan door de organisch gegroeide lintbebouwing. In de toekomst wordt ook de Langevliet ingericht als een erftoegangsweg (verblijfsfunctie).

Kaart: verkeerstructuur Julianadorp Oost



Bron: The story of JD, stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Julianadorp Oost (januari 2007)

## 2.2.9 Parkeren

Het parkeren in de oude dorpskern is voornamelijk op eigen erf opgelost en achter de voorgevellijn gelegen. Garages zijn vaak achter op de kavel te vinden.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Ruimtelijk Beleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk 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 hiertoe, maar bijvoorbeeld ook de grote wateren zoals de Waddenzee.

Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie (oplossen van ruimtelijke knelpunten)
- het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land)
- borging en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden)
- het borgen van veiligheid (voorkoming van rampen en kustverdediging)

De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan een stad stellen: veilig en aantrekkelijk. 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 vol lopen 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, groenstedelijke 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 de rode contouren.

#### 3.1.2 Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Op 25 oktober 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' vastgesteld.

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

Bij de inrichting van bestaande stedelijk gebied hanteert Gedeputeerde Staten de volgende voorwaarden:

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. De cultuurhistorische waardekaart is hierbij een inspiratiebron en hulpmiddel (zie paragraaf 4.10);
2. Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing beoordelen Gedeputeerde Staten aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt. Een beeldkwaliteitplan 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;
8. Binnen bestaand stedelijk gebied aan de Noordzeekust met de aanduiding 'zoekgebied voor waterkering' is bouwen (herstructurering en nieuwbouw) mogelijk onder de voorwaarde dat deze:
  - niet leiden tot extra schade tijdens stormen;
  - een toekomstige landinwaartse versterking van de zeewering niet frustreren.

### **3.1.3 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door Veelzijdigheid' vastgesteld.

Op 21 september 2010 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met de partiële herziening Structuurvisie 2040 voor wat betreft de thema's Ecologische Hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebieden en Intensieve Veehouderij.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de verstedelijkingsafspraken zijn al afspraken gemaakt aangaande de locatie en de aantallen woningen. Ook is aangegeven dat voor de uitvoering van deze afspraken afdoende plancapaciteit binnen de BBG aanwezig was.

#### *Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)*

Ten aanzien van het plangebied is op de bij de visie behorende kaart het gebied aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied.

Over de te realiseren woningen binnen het gebied heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, en is ook vastgelegd in de "Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005 – 2020".

Met het opstellen van de plannen is rekening gehouden met ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam bouwen alsof het een gebied betrof welke buiten het Bestaand Bebouwd Gebied betrof.

Voor het bestaande bebouwd gebied wordt een regionale woonvisie opgesteld waarbij uitgangspunt is dat een eventuele woningvraag zoveel moet worden gerealiseerd binnen het bestaande gebied.

#### *Aandijkingenlandschap en fijnmazige waterberging*

Het plangebied wordt aan alle kanten omsloten door wegen. De Schoolweg en de Zuiderhaaks gelegen aan de noordkant, zuidkant en oostkant van het plangebied vormt de scheiding tussen het verstedelijkte gebied en het agrarische gebied. Binnen deze wegen wordt het nieuwe woonmilieu ontwikkeld waarbij een van de belangrijkste uitgangspunten is een modern dorps/landelijk woonmilieu te creëren. Hierbij wordt gewerkt vanuit het oude dorp naar het zuid-oosten. Hoe verder men gaat ten oosten van het oude dorp hoe meer groen- overgang naar het agrarische plaatsvindt. Gaar men naar het zuiden dan zal er steeds meer water binnen het plan gerealiseerd worden. Op deze wijze wordt een overgang gecreëerd van de nieuwe woonomgeving naar het omliggende landschap en wordt tevens verzekerd dat er afdoende waterberging binnen het plangebied plaatsvindt.

Zie ook hoofdstuk 5

#### *Kleinschallige oplossingen voor duurzame energie*

Ten aanzien van duurzame energie kent het ontwerp van het plan een apart gekeken. Dit is verwoord in hoofdstuk 5.8 van deze toelichting.

De structuurvisie kent geen belemmeringen voor het plangebied.



### **3.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)**

De verordening is gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld en in werking getreden.

Conform hoofdstuk 3 Regels voor bestaand bebouwd gebied is het plangebied aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. De voorgenomen woningbouw ligt binnen het bestaand bebouwd gebied.

Het plan voorziet niet in het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Artikel 33 stelt ten slotte eisen ten aanzien van energie en duurzaam bouwen. In hoofdstuk 5.8 wordt nader ingegaan op de energiebesparing en inzet van duurzame energie.

### **3.1.5 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

De Leidraad Landschap en Cultuur is evenals de provinciale verordening en de structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur etc. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan.

Ten aanzien van het plangebied is de ruimtelijke samenhang en de overgang naar het omliggende landschap verwoord in hoofdstuk 5.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen te verwachten. Voor de volledigheid is voor het plangebied wel archeologisch bureau onderzoek gedaan, welke er uiteindelijk heeft geresulteerd in archeologisch veldonderzoek op een paar locaties (zie ook hoofdstuk 4.10 ). Dit heeft geen nadere belemmeringen voor de planvorming opgeleverd.

### **3.1.6 Strategische visie Den Helder 2020**

Op 21 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Den Helder de Strategische visie 2020 vastgesteld. In dit plan staat dat Den Helder dé centrumgemeente van de Kop van Noord-Holland is, met goede en diverse werkmilieus, plezierige en veilige woonmilieus, een breed en kwalitatief goed voorzieningenniveau, een aantrekkelijk en levendig stadshart en een adequate infrastructuur. Daarvoor is het nodig dat Den Helder aantrekkelijk blijft voor inwoners, werknemers en toeristen. Stabilisatie van het inwoneraantal is daarbij het eerste doel, waarna een stijging tot circa 60.000 inwoners wordt nagestreefd.

Om dit te bereiken zijn de volgende doelen gesteld:

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

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

### **3.1.7 Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005 - 2020**

De Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020 is in april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie vormt voor het bestuur het vertrekpunt voor de afweging bij elke beslissing over concrete ruimtelijke invullingen. De visie kan echter niet gelden als vertrekpunt voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, omdat het stuk niet conform de wettelijke eisen is vastgesteld (inspraak, publicatie, etc). Wel maakt de beleidsvisie duidelijk waarom bepaalde ontwikkelingen zijn ingezet.

#### **Het nieuwe landschap**

De nieuwe identiteit van Julianadorp aan Zee wordt tot stand gebracht middels het introduceren van een nieuw (natuur)landschap, de basisonderlegger, zodat het hele dorp als één geheel zal worden ervaren. In de reeds bestaande ontwikkelde gebieden zal het omliggende groen worden vertaald naar een natuur- en boslandschap om meer samenhang te brengen in de verschillende bebouwde clusters (enclaves).

#### **Het 'oude dorp' als het hart van Julianadorp aan Zee**

Het oude dorp wordt de kern van Julianadorp aan Zee. Het Loopuytpark wordt het bruisende hart van het dorp en zal ingericht worden als 'vermaakplein'. Dit houdt in dat het plein zal worden ingericht als verblijfsgebied en de buitenruimte geschikt wordt gemaakt voor het organiseren van diverse evenementen. Rondom het plein bepalen voorzieningen en woonhuizen het beeld.

#### **Bebouwingsaanpak in clusters**

De bebouwingenclaves, zoals de huidige woonbuurten en recreatieparken, zijn omsloten en doorweven door een natuur- en boslandschap. Er zijn ook een aantal nieuwe enclaves voorgesteld op de nog onbebouwde delen van Julianadorp aan Zee. Met deze enclaves wordt bebouwing voorgestaan in de vorm van woningen en/of recreatieve voorzieningen met een (zeer) lage dichtheid. De verdere uitbreiding van de recreatiegebieden zal in de toekomst nog maar beperkt plaatsvinden. Het gaat vanaf nu veel meer om een kwaliteitsimpuls en meer afwisseling in dagrecreatieactiviteiten.

#### **Het agrarische/landelijke gebied**

Het agrarische gebied wordt ervaren als een open landschappelijk gebied welke in deze visie gehandhaafd blijft en zelfs versterkt wordt; de functies zijn ondergeschikt aan de openheid van het gebied. Langs de Van Foreestweg is bebouwing toegestaan mits de (zicht)relatie met het achterliggende open agrarische gebied niet uit het oog wordt verloren. De bebouwing langs de Middenvliet en de Langevliet mag niet meer verdichten om zodoende het open landschap te benadrukken. De kuststrook en het Duinzoomgebied zijn belangrijke waardevolle natuurgebieden. Het kwelwater vanuit de duinen zal gebruikt worden om natuurontwikkeling te stimuleren in de Duinzoom. In het noorden wordt de natuur verder vergroot. Dit gedeelte zal extensief gebruikt worden, waardoor de flora- en faunaontwikkeling geoptimaliseerd kan worden.

Kaart: structuurvisie Julianadorp aan Zee



## **3.2 Volkshuisvestingsbeleid**

### **3.2.1 Mensen Wensen Wonen in de 21<sup>e</sup> 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 en ondermeer 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).

### **3.2.2 Regionale woonvisie**

In Noord-Holland Noord is in het nieuwe streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord het opstellen van een regionale woonvisie als verplichting opgenomen. De provincie geeft de gemeenten in Noord-Holland Noord veel vrijheid om te bepalen hoeveel en waar men wil bouwen. De provincie stuurt op onderlinge samenwerking. Binnen de regio's hebben gemeenten afspraken gemaakt over waar, hoeveel en wat voor woningen er gebouwd gaan worden. De provincie heeft de regio's hierin financieel ondersteund en helpt ook met het doorvertalen van de woonvisies naar concrete afspraken. Middels een regionale woonvisie stemmen de gemeenten Anna Paulowna, Den Helder, Harenkarspel, Niedorp, Texel, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe onderling hun woningbouwplannen beter op elkaar af.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Voorzien in de autonome woningbehoefte per gemeente, hetgeen neerkomt op de bouw van 2.000 nieuwe woningen in Den Helder;
- Het realiseren van gemengde nieuwbouwprojecten, met daarbij bijzondere aandacht voor starters en ouderen;
- Conform het Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004) moet een deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk (dat wil zeggen binnen het bestaand stedelijk gebied) worden ingevuld. De provincie gaat uit van een inspanningsverplichting van 40%. Den Helder gaat uit van 65% binnenstedelijk.
- Naast toevoegingen aan de voorraad zal ook kwaliteitsverbetering van de voorraad waar nodig de aandacht hebben. Primair liggen de opgaven voor herstructurering in Den Helder.

### **3.2.3 Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015 Minder kwantiteit, meer kwaliteit**

(vastgesteld 6 sept 2010)

Bij het in de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 vastgelegd toekomstige woonbeleid is rekening gehouden met de Strategische Visie Den Helder 2020. Dit beleidsdocument werd vastgesteld in 2007. In de Strategische Visie Den Helder 2020 is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. De visie is richtinggevend voor alle uit te werken beleidskaders, dus ook voor het woonbeleid. In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen. Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit

biedt. De visie legt de prioriteit bij de ontwikkeling van drie gebieden: Stadshart, Willemsoord en Haven.

Tot de vaststelling van deze Nota Wonen Den Helder 2010-2015 was het beleid voor het wonen in de gemeente Den Helder vastgelegd in de op 10 december 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Wonen Den Helder 2003. Regionaal werd afgesproken met het actualiseren van de gemeentelijke woonvisies te wachten tot na het verkrijgen van de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het door de regiogemeenten gevraagde lokale woningmarktonderzoek. Het onderzoeksrapport verscheen op 9 januari 2009.

De resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het Woningmarktonderzoek Den Helder van 9 januari 2009 verschillen zodanig met het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003, dat gesproken kan worden van een totaal nieuwe uitgangssituatie om woonbeleid op te maken. De in het onderzoeksrapport van 9 januari 2009 vastgestelde woningbehoefte staat op onderdelen zelfs haaks op de in de Nota Wonen Den Helder 2003 vastgestelde woningbehoefte.

Rode draad in de onderzoeksresultaten is het grote tekort aan nultredenwoningen in deze gemeente en overigens ook in de regio, zowel in de huur- als koopsector. Tevens blijkt de tijdens de afgelopen jaren gestelde woningbouwambitie in zijn algemeenheid te hoog ten opzichte van de huidige vraag. Het is daarom van belang dat op elke daarvoor in aanmerking komende locatie naar behoefte wordt gebouwd. Per locatie dient onderzocht te worden, of het wenselijk of mogelijk zelfs noodzakelijk is om daar de temporisering van de woningbouwopgave door te voeren. Bij het maken van nieuwe keuzes met betrekking tot de gewenste temporisering van de woningbouwopgave ten opzichte van die in de Nota Wonen Den Helder zijn geschetst, zijn de doelstellingen uit de Strategische Visie den Helder 2020 leidend. In elke wijk zullen wij bij het realiseren van de woningbouwopgave met nadruk inspelen op de grote vraag naar nultredenwoningen.

In de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 is de nadruk meer gelegd op duurzaam bouwen. Hierbij is gekozen voor een integrale en prestatiegerichte werkwijze. Bij elk bouwproject op gebiedsniveau wordt hiervoor een voor dit doel geëigend procesinstrument ingezet, gericht op het bereiken van (milieu) maximalisatie.

Nieuw in de nota is het hoofdstuk over de Woningverbetering. Het oudere deel van de Helderse woningvoorraad baart in toenemende mate zorgen. Een verpauperde uitstraling hebben vooral de Van Galenbuurt, grote delen van de Oostslootbuurt en het deel tussen de Californiëstraat en de Westgracht, het oostelijk deel van de Sluisdijkbuurt, de Grachtengordel en , de Visbuurt. Het gaat hierbij om particuliere eigendommen, meestal

door de eigenaar bewoond, maar ook verhuurd. Een inventarisatie met daaraan gekoppeld een onderzoek naar de redenen van de verpaupering is gewenst. In samenwerking met huiseigenaren, woningcorporaties in Den Helder, Zeestad CV/BV en met een actieve betrokkenheid van bewoners kan dan gewerkt worden aan de vertaling van de onderzoeksresultaten naar specifieke oplossingsrichtingen om dit tijt te keren.

Bij de opzet van deze Nota Wonen Den Helder is ervoor gekozen om hierin uitsluitend het kader van het woonbeleid voor de eerstkomende jaren aan te geven. Met name door het dynamische karakter van de woningmarkt is het niet wenselijk om het woningbouwprogramma in de nota op te nemen.

Gekozen wordt

voor een jaarlijkse rapportage aan de raad over de stand van zaken met betrekking tot het uitvoeringsprogramma.

Overigens gaan ingevolge landelijk beoogd beleid de regionale woonvisies meer en meer een leidende positie innemen ten opzichte van de gemeentelijke woonvisies en is het de bedoeling om de gemeentelijke woonvisies uiteindelijk als lokale paragraaf op te nemen in de regionale woonvisies. Ontwikkelingen in het kader van gemeentelijke herindeling dragen ook bij tot regionale clustering van de lokale woonvisies.

Julianadorp Oost wordt gebouwd om de doorstroming van de huidige inwoners uit de Gemeente Den Helder te bevorderen, maar ook om nieuwe inwoners aan te trekken. Hierbij moet aan alle lagen van de bevolking worden gedacht. Het woningbouwprogramma van de nieuwe wijk Julianadorp Oost is hierop afgestemd.

### **3.3 Archeologie- en monumentenbeleid**

#### **3.3.1 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 ordeningsbeleid 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 gebruik maken van bestaand instrumentarium.

#### **3.3.2 Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie 2006**

In 2006 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen archeologische terreinen zoveel mogelijk behouden te blijven en ingepast te worden in de nieuwe ruimtelijke structuur. Terreinen van zeer hoge waarde en van hoge waarde dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen en beschermd. Bij ontwikkeling geldt dat werkzaamheden die kunnen leiden tot aantasting van de aanwezige waarden vergunningsplichtig zijn. Archeologische overblijfselen moeten door een archeologisch vooronderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving. De provincie bepleit om bij planontwikkeling de cultuurhistorische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium te inventariseren en bij het ruimtelijk ontwerp zoveel mogelijk in te passen.

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (2002) geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de Julianadorp Oost. Deze kaart is opgenomen in paragraaf 4.10.

#### **3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

Zie paragraaf 3.1.5

#### **3.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie**

In de Beleidsnota Cultuurhistorische waarden Den Helder (2001) geeft de gemeente een algemene aanzet voor het cultuurhistorische beleid in Den Helder. Het beleid voor de historische (steden)bouwkunst, archeologie en historische geografie is gericht op het:

- Inventariseren en documenteren van cultuurhistorische waarden;
- Behouden, ontwikkelen of versterken van cultuurhistorische waarden;
- Vergroten van de bewustwording over de cultuurhistorie.

#### **3.3.5 Archeologie**

Onder archeologie wordt verstaan de wetenschap van het bestuderen, onderzoeken en documenteren van sporen en resten van menselijke activiteit in de bodem, teneinde meer te weten te komen over de bewoningsgeschiedenis van een bepaald gebied. Op basis van de beleidsnota 'Cultuurhistorische waarden Den Helder' (2001) hanteert de gemeente Den Helder als uitgangspunt dat archeologie in een vroeg stadium van planontwikkeling wordt onderzocht. De kosten voor dit onderzoek worden in de exploitatieopzet meegenomen. Daarnaast heeft de gemeente Den Helder een archeologische beleidskaart opgesteld, met plaatsen waar archeologische sporen verwacht kunnen worden. De gemeente Den Helder heeft als uitgangspunt dat bij sloop van bestaande bebouwing, of bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst dient te worden of er bouwhistorische of, in de ondergrond, archeologische waarden aanwezig zijn. Is dit het geval, dan dienen deze waarden gedocumenteerd te worden door een archeoloog respectievelijk bouwhistoricus, zodat informatie over de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad niet verloren gaat.

## **Bodemvondsten**

Indien onverwacht tijdens grondroerende werkzaamheden wordt gestuit op zaken, waarvan vermoed kan worden dat zij archeologisch van waarde zijn, dan moet de vondst volgens de Monumentenwet binnen drie dagen worden gemeld bij de burgemeester, die de minister op de hoogte brengt. In de praktijk betekent dit dat de verantwoordelijke ambtenaar bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving bij de gemeente de vondst direct meldt bij het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten te Wormer<sup>1</sup>. Dit is de centrale plaats voor het melden van Noord-Hollandse vondsten. Hier is voldoende kennis aanwezig om deze vondstmelding verder af te handelen. De vondsten blijven in het geval van toevalsvondsten eigendom van de vinder.

---

<sup>1</sup> Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Provincie Noord-Holland,  
Gebouw Mercurius, Veerdijk 32, 1531 MS Wormer  
voor vondstmelding: tel 075-6474514

## **3.4 Verkeer- en parkeerbeleid**

### **3.4.1 Nota Mobiliteit**

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

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- 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.

### **3.4.2 Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan maakt de keuzes van de provincie op het gebied van verkeer en vervoer duidelijk. Er staat in welke maatregelen zij in de periode 2007-2013 wil uitvoeren en wat zij van andere partijen verwacht. Daarnaast geeft het stuk aan hoe de provincie wil omgaan met de effecten van verkeer en vervoer op veiligheid, milieu, economie, ruimtelijke kwaliteit, natuur en landschap en water. Lopende plannen voor verbetering van de infrastructuur worden verder ontwikkeld en waar mogelijk verwezenlijkt. Omdat alleen met de uitbreiding van weginfrastructuur de groei van het autogebruik niet is bij te houden, worden ook andere beleidsonderdelen geïntensiveerd. De bedoeling is dat het totaal van netwerken - auto, openbaar vervoer, fiets - efficiënter wordt gebruikt en alternatieven voor het autogebruik worden gestimuleerd, zodat er meer keuzemogelijkheden ontstaan.

### **3.4.3 Structuurvisie Julianadorp aan zee 2005 – 2020**

#### **De verbinding van het hart naar de zee**

De Van Foreestweg verbindt het dorpshart met de kust. Deze verbindingroute moet een attractieve en recreatieve route vormen voor de bewoners en de toeristen van Julianadorp aan Zee. Deze weg krijgt een ander uiterlijk en een inrichting als verblijfsgebied. De Van Foreestweg krijgt aan het einde van deze weg zijn eigen strandopgang en zorgt voor een duidelijk en centraal toeristisch verblijfscentrum tussen het oude dorp 'het hart' en het strand. De Van Foreestweg vormt een 'parelsnoer' van functies gericht op de recreatieve sector. Hierbij kan worden gedacht aan pensions, sauna, kanoverhuur, eetplein, verkooppunt van lokale producten, wellnessachtige voorzieningen, leisure-centrum, enz.

#### **Onderzoek rondweg Veul**

Julianadorp zal in de toekomst langzaam en compact groeien. Hoewel het druk kan zijn op de Langevliet lijkt het de komende tien jaar niet nodig om een extra weg aan te leggen tussen Julianadorp en Den Helder. Voorlopig moeten de oplossingen in de bestaande wegenstructuur zoveel mogelijk worden gezocht. Het grootste knelpunt is de veiligheid op het kruispunt Veul. Om dit op te lossen is een randweg op het eerste gezicht de beste oplossing. De gemeenteraad vindt dat uitgezocht moet worden of dit inderdaad zo is en wat de mogelijkheden zijn voor fasering en kosten. In dit onderzoek kan dan ook de wenselijkheid worden meegenomen voor een nieuwe verbinding tussen Julianadorp en Den Helder.

#### **Toeristisch verkeer via Callantsogervaart**

Recreatie en toerisme zijn een belangrijke bron van werkgelegenheid en inkomsten voor Julianadorp aan Zee. Vooral in de zomermaanden trekt Julianadorp aan Zee vele bezoekers. Deze bezoekers komen vaak met eigen vervoer. Het externe toeristische verkeer moet afgewikkeld worden via de Callantsogervaart. Op deze manier worden de Schoolweg en knooppunt Veul maximaal ontzien.



#### **3.4.4 Nota Bouwen en Parkeren**

In de parkeervisie Den Helder zijn uitgangspunten en oplossingsrichtingen benoemd voor een goede parkeersituatie in Den Helder. De uitgangspunten op het gebied van parkeren van de gemeente Den Helder zijn:

- Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Dit is in de bouwverordening vastgelegd. Bij aantoonbare reden is vrijstelling van deze eis mogelijk;
- Bij de parkeernormen wordt aangesloten bij het ASVV van het CROW;
- Bij de herinrichting van de openbare ruimte van de oude woonbuurten zoekt de gemeente naar praktische oplossingen voor de parkeerproblemen.

## **3.5 Milieubeleid**

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

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Dat gebeurt zoveel mogelijk via energiebesparing en de inkoop van duurzame energie.

### **3.5.2 Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006**

De provincie Noord-Holland spant zich in voor de verbetering van het milieu in de provincie, zodat lucht, water en bodem schoner worden. Een schoon milieu is belangrijk, omdat het voor een groot deel de gezondheid van mensen en de kwaliteit van de natuur bepaalt. Het milieubeleid van de provincie is opgenomen in het Provinciaal Milieubeleidsplan.

Er zijn drie beleidslijnen vastgesteld:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- Duurzaam produceren en consumeren;
- De kwaliteit van de leefomgeving zo hoog mogelijk maken.

### **3.5.3 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 aanbevelingen nog steeds geldend.

Bij nieuwbouwprojecten zullen de aspecten van duurzaam bouwen betrokken worden. Duurzaam bouwen staat voor een aanpak waarbij in alle fasen van het bouwproces rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het milieu. Deze manier van werken is gericht op het minimaliseren van negatieve milieueffecten en op het leveren van een positieve bijdrage aan een duurzaam en aantrekkelijk leefmilieu. Energiebesparing is bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Bij de nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en daar waar mogelijk naar zongerichte verkaveling. Voor nieuwe woningen wordt gestreefd naar een 10% lagere energieprestatiecoëfficiënt dan vereist in het bouwbesluit. De nieuwbouw van openbare voorzieningen zal op het gebied van energiebesparing een innovatief karakter krijgen.

Ook waterbesparing vormt een belangrijk aspect van duurzaam bouwen. Bij de nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar het zo min mogelijk afvoeren van schoon hemelwater naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Afvoer naar het oppervlakte water heeft een positief effect op de kwaliteit daarvan. Om watergebruik te beperken, zullen bij de nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk waterbesparende voorzieningen geïnstalleerd worden. Te nemen maatregelen worden in het ontwerpproces van de nieuwbouwprojecten nader uitgewerkt en vastgelegd.

## **3.6 Groenbeleid**

### **3.6.1 Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord**

In het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', vastgesteld op 25 oktober 2004, heeft de provincie voor de inrichting van het bestaand stedelijk gebied als beleidslijn opgenomen dat gemeenten rekening dienen te houden met de ecologische verbindingzones die in het stedelijk gebied lopen. Daarnaast heeft de provincie bepaald dat open en blauw-groene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied bij de inpassing van nieuwe functies moet worden gerespecteerd.

### **3.6.2 Conceptnota Groen (gemeente Den Helder)**

Den Helder is gezegend met veel groen. Opvallend is het open groene landschap met de duinen op de achtergrond, maar ook het groen van De Stelling, Quelderduyn en de Nollen springen in het oog. Deze groene gebieden geven structuur aan de stad, liggen daar ook midden in en zijn van grote waarde voor inwoners en bezoekers van de stad.

In de conceptnota Groen geeft de gemeente Den Helder haar visie op de gewenste ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in de stad. Daarbij gaat het over het stedelijk groen binnen de stad, maar ook over het groene landschap in het buitengebied. In de nota staan uitspraken over de hoofdgroenstructuur en hoe deze behouden en versterkt kan worden, over de manier waarop het groen duurzaam kan worden beheerd en onderhouden, en hoe en in welke mate groen gebruikt kan worden voor verschillende doeleinden (natuurbeleving, wandelen, spelen, honden uitlaten etc.).

De doelstelling van de nota is drieledig:

- Het bieden van een raamwerk, waarbinnen keuzes en afwegingen kunnen worden gemaakt in het kader van ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen, alsmede bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen;
- Een kader bieden voor een duurzame groenontwikkeling; inrichting, beheer en gebruik van groen moeten op elkaar zijn afgestemd;
- Het bieden van achtergrondinformatie voor bestuurders, ambtenaren en burgers op het gebied van stedelijk groen en landschap.

Deze doelstelling vertaalt zich in de volgende ambities voor Julianadorp Oost:

- In het plangebied geldt een groennorm van 75 – 150 vierkante meter per woning;
- Om het spelen te stimuleren moet er voldoende groen in wijken en buurten aanwezig zijn;
- Vergroten van de gebruikswaarde van groen: variatie in open en besloten, toepassen van passende soorten beplanting, groene elementen met elkaar verbinden e.d.;
- Het formuleren van een kaderstellend bomenbeleid;
- Het realiseren van een radiale bomenstructuur langs de hoofdwegen.

### **3.7 Waterbeleid**

#### **Het Nationaal Waterplan 2009-2015**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het uitgangspunt is 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Het is belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen. Een belangrijk instrument daarbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. Daarmee wordt beoogd alle doelstellingen van het waterbeleid expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het watersysteem. De watertoets heeft daarmee meer een procesmatig karakter dan dat van een echte toets.

#### **Waterplan 2010 – 2015 provincie Noord-Holland**

Het Waterplan is het strategisch plan van de provincie op het gebied van water. Het plan is zelfbindend voor de provincie en bevat het beleid voor de periode 2010-2015. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het plan de status van een structuurvisie, op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan worden de provinciale waterbelangen en de ruimtelijke consequenties benoemd. Het Waterplan heeft 4 uitgangspunten, namelijk:

1. Klimaatbestendig waterbeheer;
2. Water medesturend in de ruimte;
3. Centraal wat moet, centraal wat kan;
4. Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

#### **Waterbeheersplan 2010-2015: Van veilige dijken tot schoon water**

In het Waterbeheersplan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteiten bestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

## **3.8 Economisch beleid**

### **3.8.1 Kadernota detailhandel 'Naar kwaliteit en dynamiek'**

In de kadernota detailhandel 'Naar kwaliteit en dynamiek', vastgesteld op 17 september 2007, heeft de gemeente Den Helder haar detailhandelbeleid vastgelegd. In de Helderse detailhandelsstructuur gaat het om zoeken naar versterking en evenwicht. Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. Tevens moet er sprake zijn van een winkelstructuur waarin dynamiek voldoende kan worden opgevangen en wensen van ondernemingen kunnen worden gehonoreerd. Dit speelt met name op het punt van schaalvergroting. De hoofddoelstelling van het detailhandelsbeleid is het creëren van een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Eén van de centrale principes van de winkelplanning is 'de juiste winkel op de juiste plaats'. Het aanbod in de binnenstad moet compacter en gevarieerder worden.

### **3.8.2 Economisch actieplan Den Helder 2005**

Uit het economisch actieplan Den Helder 2005 blijkt dat het huidige areaal aan kantoren in Den Helder het kleinste van de grotere steden in de nabije regio is. De voorraad kantoren is niet alleen beperkt, maar ook sterk verouderd. Het aandeel kantoor nieuwbouw ligt in de stad erg laag. Het huurprijsniveau voor kantoorruimte in Den Helder is aan de lage kant, met als belangrijkste oorzaak daarvoor de sterke veroudering. Den Helder kent weinig schaarste op haar kantorenmarkt. Daarnaast is in het economische actieplan aangegeven dat door de bijzondere ligging van Den Helder, en de sterke aanwezigheid van de marine met haar eigen voorzieningen en cultuur, er voor zorgen dat de stad in belangrijke mate op zichzelf is gericht. Normaal trekt een stad van 60.000 inwoners nogal wat bestedingen van omliggende dorpen en kleinere steden aan, maar in Den Helder is dit minder het geval. De forse uitbreiding van Den Helder buiten de linie heeft ervoor gezorgd dat de stedelijke functies en vooral ook de winkelvoorzieningen sterk gespreid zijn over een groot gebied. Dit wordt als een zwak punt van het voorzieningsniveau van de stad gezien.

### **3.9    *Beleid op het gebied van Toerisme & Recreatie***

In juni 2008 heeft de gemeenteraad de Nota Toerisme & Recreatie vastgesteld. De nota beoogt het maken van een kwaliteitsslag in toerisme en recreatie welke moet leiden tot hogere bestedingen en meer werkgelegenheid in de sector. De kwaliteitsslag moet gemaakt worden op basis van de beleving van natuur, rust en zee enerzijds en het (maritiem) cultuurhistorisch erfgoed anderzijds.

Als basis voor de toeristische samenwerking en activiteiten in de gemeente zijn daarvoor drie toeristische profielen voor Den Helder gedefinieerd: Spannend Den Helder, Maritiem Den Helder en Gezond Den Helder. In de nota wordt aangegeven dat het evenementen(subsidie)beleid (zoals vastgelegd in de beleidsnota evenementenbeleid 'Den Helder gevierd!' en in de 'Uitvoeringsnota Evenementen') wordt herijkt. Evenementen die het meest bijdragen aan de gewenste toeristische profilering van Den Helder en die een regionale uitstraling hebben, moeten zich in positieve zin kunnen onderscheiden van andere evenementen.

### **3.10   *Coffeeshopbeleid***

In het op 2 maart 2006 vastgestelde Lokaal Integraal Veiligheidsprogramma 2006 – 2009 heeft de gemeente Den Helder aangegeven dat er diverse redenen zijn om het lokale coffeeshopbeleid op onderdelen tegen het licht te houden. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Herijking lokaal softdrugsbeleid'. Dit beleid gaat onder meer uit van het terugdringen van het aantal coffeeshops van vier nu, naar drie in de toekomst. Deze coffeeshops zijn niet gevestigd:

- Binnen een loopafstand van 500 meter van een onderwijsinstelling, of andere plekken waar jongeren samenkomen;
- Binnen een straal van 250 meter van een andere coffeeshop;
- In straten met (nagenoeg) uitsluitend een woonfunctie;
- In concentratiegebieden van horeca-inrichtingen en winkels;
- Growshops en smartshops worden onder werking van een gemeentelijk vergunningstelsel gebracht. De APV wordt hierop aangepast.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat coffeeshops niet vastgelegd moeten worden op een vaste bestemming, maar dat de vestiging via een verordening plaats moet vinden. Op deze wijze is verplaatsing mogelijk indien teveel overlast wordt veroorzaakt, zonder dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Wel moeten de panden waar nu een coffeeshop is gevestigd een horecabestemming hebben.

## 4 Beperkingen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beperkingen voor (mogelijke) ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied in beeld gebracht. Hierin zijn de verplichte toetsen en onderzoeken weergegeven voor milieuaspecten, zoals geluid, trillingen, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, waterbeheer en tenslotte ecologie.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Inleiding

Tijdens de voorbereiding tot vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting van woningen, alsmede van andere geluidgevoelige gebouwen binnen het plangebied, zonder de invloed van maatregelen die de geluidoverdracht beperken. Door team Planontwikkeling van de Gemeente Den Helder is daarom een onderzoek ingesteld naar het geluid ten gevolge van de wegen en het spoor in de directe omgeving van het plangebied.

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.

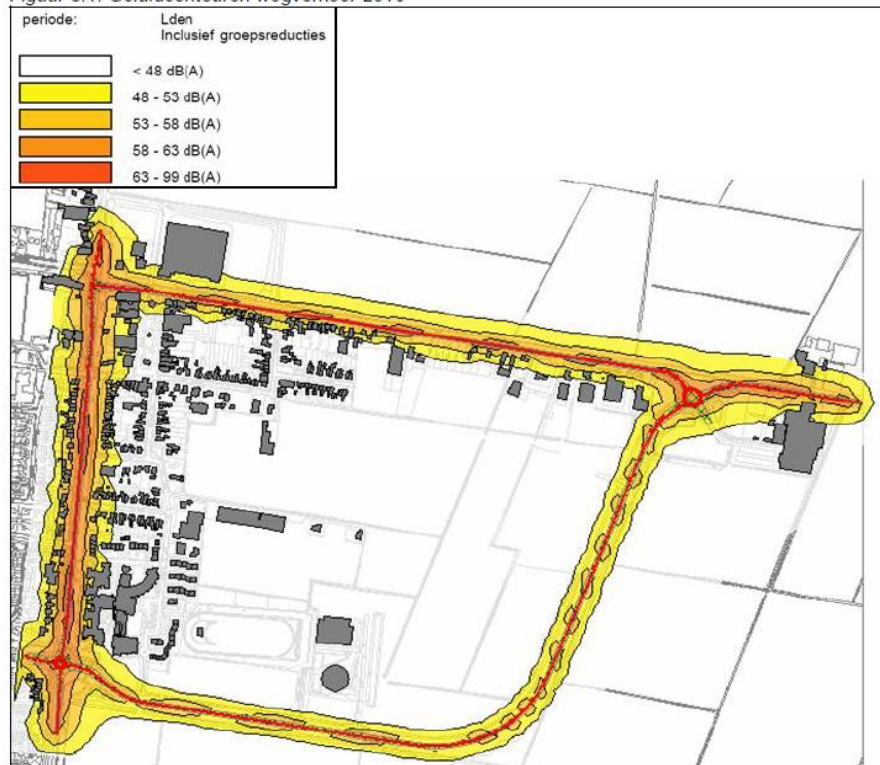
#### 4.2.2 Conclusies en aanbevelingen

##### Wegverkeerslawaai

###### Geluidcontouren 2010

In onderstaande figuur 5.1 zijn geluidcontouren ten gevolge van wegverkeer voor het gehele onderzoeksgebied weergegeven voor 2010 inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Figuur 5.1: Geluidcontouren wegverkeer 2010



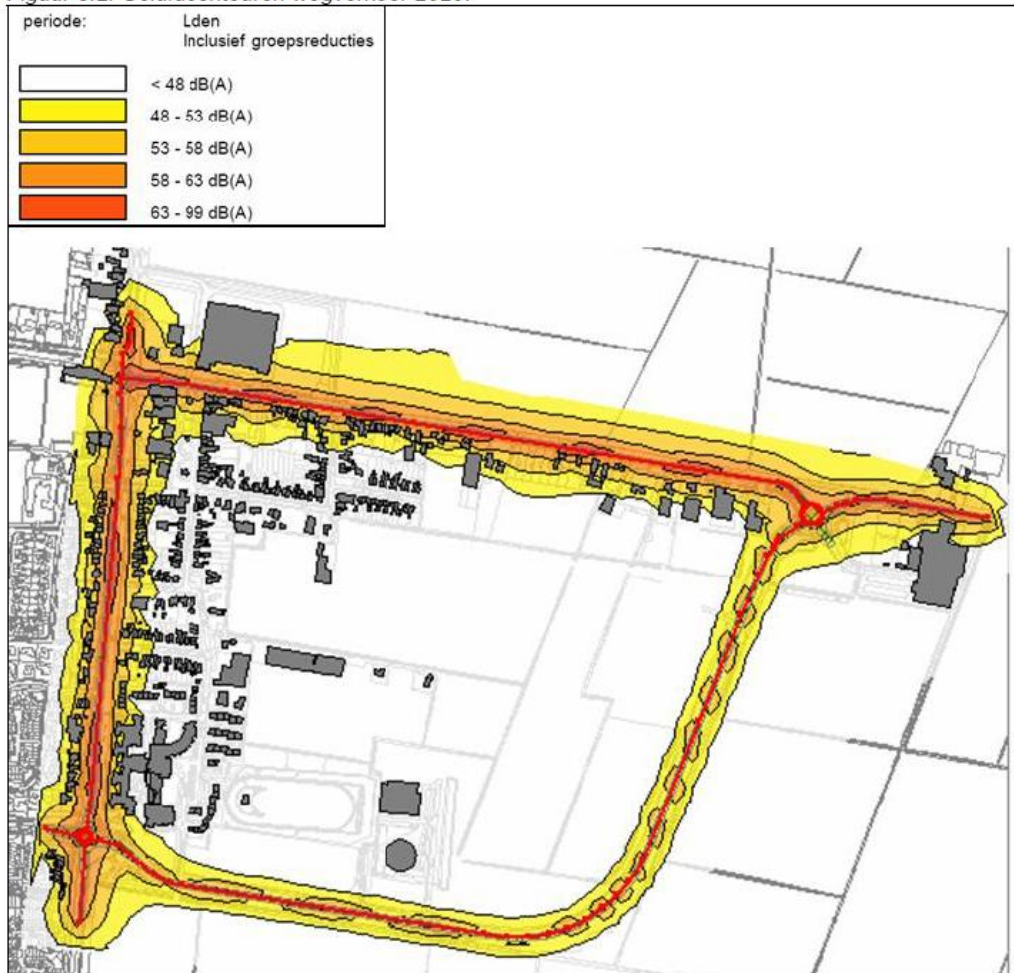
Uit figuur 5.1 blijkt dat een aantal bestaande woningen in de huidige situatie een hogere geluidbelasting dan 48 dB ondervinden ten gevolge van wegverkeer van de Langevliet en Schoolweg.

In dit geval 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.

#### Geluidcontouren 2020

In onderstaande figuur 5.2 zijn geluidcontouren ten gevolge van wegverkeer voor het gehele onderzoeksgebied weergegeven voor 2020 inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Figuur 5.2: Geluidcontouren wegverkeer 2020.



#### Bestaande woningen

Uit figuur 5.2 blijkt dat een aantal bestaande woningen in de huidige situatie een hogere geluidbelasting dan 48 dB ondervinden ten gevolge van wegverkeer van de Langevliet en Schoolweg.

In dit geval 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.

In dit geval 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.

#### Geplande nieuwbouw

Bestemmingsplan "Julianadorp Oost 2010" voorziet in de nieuwbouw van 613 woningen in het gebied binnen de Zuiderhaaks, Schoolweg en Langevliet. Van de geplande nieuwbouw zijn nog geen bouwplannen vastgesteld en derhalve zijn in figuur 5.2 de ligging van de geluidcontouren over het gehele plangebied weergegeven voor 2020. Indien bouwplannen worden vastgesteld geldt dat



geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen buiten de 48 dB contour voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en derhalve geen nader akoestisch onderzoek behoeven.

Voor geplande projecten die binnen de 48 dB contour worden geprojecteerd dient de geluidbelasting berekend te worden ter hoogte van de geluidbelaste gevels dan wel op kadastraal niveau.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **4.3.1 Algemeen**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer). Dit hoofdstuk wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De opgenomen regels gaan over het naleven van de gestelde normen, maar er zijn belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden. Het doel van de Wet is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging en bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel-, stikstofdioxide/ stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn normen gehaald moeten worden, welke bestuursorganen daarvoor verantwoordelijk zijn, én de wet stelt eisen aan de controle, rapportage en de maatregelen met betrekking tot luchtkwaliteit. Van deze zes luchtverontreinigende stoffen zijn grenswaarden opgenomen, waaraan ruimtelijke plannen moeten worden getoetst. De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de bijdragen van verkeer en grote industrieën.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen. Die regels zijn eveneens op 15 november 2007 in werking getreden:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

### **4.3.2 Luchtkwaliteit en de ontwikkeling van Julianadorp Oost**

In 2007 heeft het bureau Grontmij bv. een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in Julianadorp, in relatie tot de ontwikkeling van Julianadorp Oost. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport 'Luchtkwaliteit Julianadorp Oost (29 oktober 2007)', (zie bijlage 6)

#### *Conclusie van het onderzoek*

Uit de modelberekeningen van het rekenprogramma CAR II, versie 6.1, volgt dat de emissies van het verkeer bij de ontwikkeling van Julianadorp Oost niet leiden tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Er is daarom op basis van de Wet Milieubeheer geen belemmering om de plannen voor woningbouw op deze locatie verder in procedure te brengen.

## 4.4 Bodemkwaliteit

### 4.4.1 Bodemopbouw

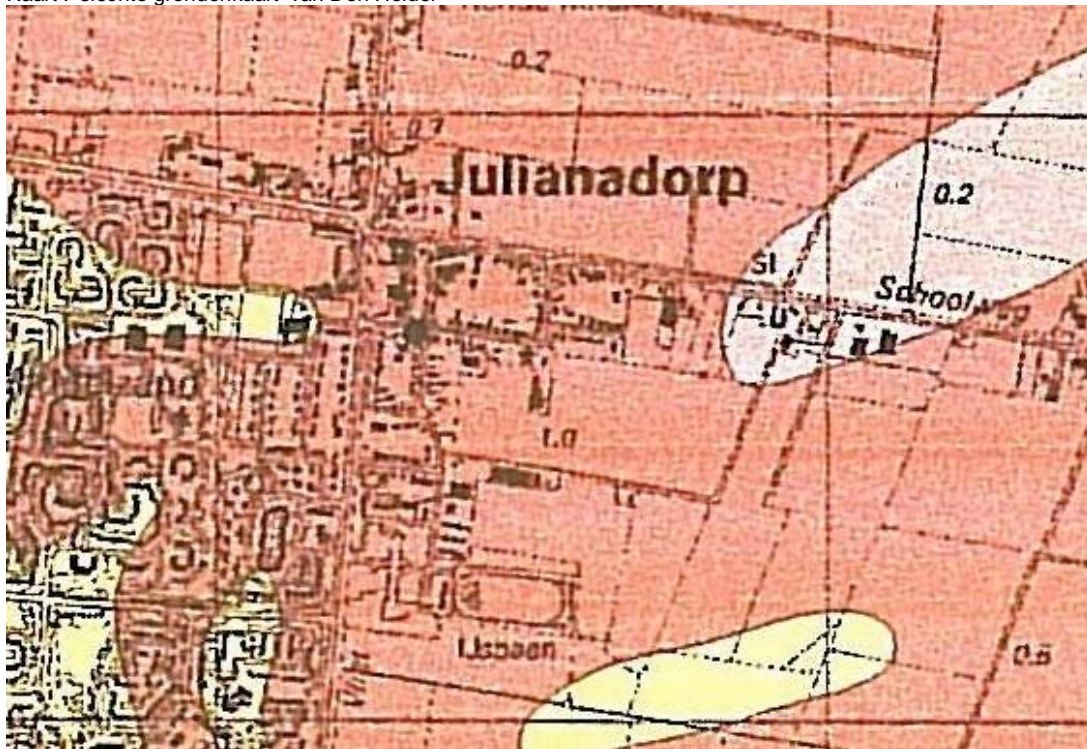
Door sterk wisselende afzettingssomstandigheden vanwege de ligging nabij de kustlijn en de opeenvolgende koude en warme perioden tijdens het pleistoceen is de geologische opbouw van het gebied wisselend van karakter.

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 (m-mv betekent meter – maaiveld) voorkomen. Op diverse locaties wordt het 'ondiepe zand' tot circa 6 m-mv 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 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 onderhavige plangebied voornamelijk bestaat uit klei/ veengebied (rood op de kaart).

Kaart : 'slechte grondenkaart' van Den Helder



Voor de bepaling van een globaal grondwaterniveau is gebruik gemaakt van metingen die nabij het gebied zijn uitgevoerd. De metingen van het grondwaterniveau worden tweewekelijks uitgevoerd. Het grondwaterniveau fluctueert tussen 0m en 0,85m boven NAP, met een gemiddeld niveau van 0,43m boven NAP. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

#### **4.4.2 Bodemkwaliteit**

In het plangebied Julianadorp Oost zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken, waarvan sommige gedateerd, geven een redelijk beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie.

Er zijn twee bodemsaneringen uitgevoerd. De grootste sanering heeft plaatsgehad aan de Landbouwstraat, ten westen van de ijsbaan. Er is een grote PAK-verontreiniging verwijderd ter plaatse van de voormalige tankgracht. Vanwege civieltechnische belemmeringen (bebouwing) is een restverontreiniging achtergebleven. Deze bevindt zich echter niet in het plangebied. De tweede bodemsanering heeft plaatsgevonden nabij de voormalige locatie Schoolstraat 76. Hier is een asbestverontreiniging verwijderd.

Dwars door het zuidelijk gedeelte van het gebied loopt de voormalige tankgracht. Deze tankgracht is al jaren onderwerp van speculatie voor wat betreft illegale stort. Daarom is bij het onderzoek specifiek aandacht geschonken aan deze tankgracht. Behalve een beperkte oliecontaminatie op de ijsbaan zijn geen sterke verontreinigingen (meer) in de voormalige tankgracht aangetroffen.

Het gebied is plaatselijk licht verontreinigd. De verontreinigingen zijn met name gerelateerd aan de agrarische functie (zware metalen en aromaten). Bij de aanwezige agrarische bebouwing zijn halfverhardingen in en op de bodem aangetroffen. Van een gedeelte van deze halfverhardingen is aangetoond dat het sterk verontreinigd materiaal bevat. In het algemeen geldt dat halfverhardingen slechts mogen worden hergebruikt nadat is aangetoond dat er zich geen sterke verontreinigingen in bevinden.

De lichte bodemverontreinigingen staan de inrichting van het terrein in principe niet in de weg. Wel zal bij gevoelige bestemmingen als 'wonen met tuin' extra aandacht aan de milieuhygiënische kwaliteit van de onderliggende bodem moeten worden besteed. Dit kan zelfs inhouden dat ter plaatse aanvullend bodemonderzoek moet worden verricht. De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben overigens een beperkte geldigheidsduur van twee jaar. Met instemming van de gemeente kan deze termijn verlengd worden tot maximaal vijf jaar.

De Gemeente Den Helder beschikt over een bodembeheersplan en een bodemkwaliteitskaart. Hierin worden de voorwaarden vermeld voor verantwoord en duurzaam hergebruik van grond.

Kaart : Bodemkwaliteitskaart gemeente Den Helder  
(Waarnemingen bovengrond)

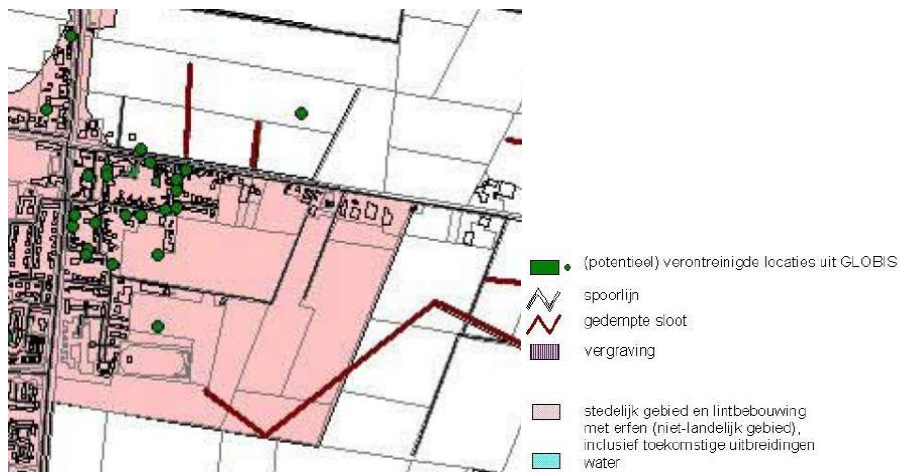


(Waarnemingen ondergrond)



Bron: gemeente Den Helder, Team IB

Kaart: Bodemkwaliteitskaart gemeente Den Helder  
(Bijzondere omstandigheden)



(GLOBIS staat voor Geografisch Landelijk Overheids Bodem Informatiesysteem)

### Woonzorgcentrum Buitenveld

In 2003 is door Geomechanica een bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 5116/03, d.d. 11 september 2003) op de bovengenoemde locatie. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte arseen aangetroffen.

#### Conclusie:

- Een nader bodemonderzoek is gezien de aangetroffen gehalten niet nodig;
- Er zijn geen milieuhygiënische redenen om de bouwvergunning om aan te houden.

### 4.4.3 Provinciaal beschermde gebieden

De provincie Noord- Holland heeft in het provinciaal Milieubeleidsplan aangegeven dat bijzondere milieu- en bodemkwaliteiten in grondwater- en bodembeschermingsgebieden beschermd moeten worden. Deze gebieden zijn door de provincie op kaart aangegeven. Julianadorp Oost maakt geen deel uit van een dergelijk gebied.

Het beschermen van aardkundige waarden is ook een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. In 2004 zijn in totaal 17 gebieden aangewezen als aardkundig monument voor de provinciale aardkundige monumentenlijst. Julianadorp Oost maakt geen deel uit van de lijst.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Algemeen**

De laatste jaren is de belangstelling voor externe veiligheid als gevolg van potentieel gevaarlijke bedrijven ('inrichtingen') of het vervoer van gevaarlijke stoffen toegenomen. Interne veiligheid geldt voor het beperken van het gevaar van de risicobron zelf. Externe veiligheid geldt voor het beperken van de kwetsbaarheid van de omgeving. Met andere woorden: externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van iedereen die niet bij de risicovolle activiteit zelf betrokken is, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kan lopen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het persoonsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het eerste heeft ruwweg betrekking op de kans dat iemand overlijdt als direct gevolg van een incident in relatie tot de inrichting of het transport, en is bedoeld om iedere burger een basisbeschermingsniveau te bieden. Het tweede heeft betrekking op de omvang van de ramp. Het PR wordt uitgedrukt in afstand (contouren). In de directe nabijheid van een inrichting gelden beperkingen voor activiteiten en bouwwerken. Het GR wordt uitgedrukt als een grafiek waarin, in tegenstelling tot het PR, met oriëntatiewaardes gewerkt wordt. Binnen externe veiligheid wordt tot slot onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in 2001 plannen neergelegd voor de vernieuwing van het beleid met betrekking tot externe veiligheid. Het provinciale beleid is neergelegd in het Provinciale Milieubeleidsplan. Deze is erop gericht om 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 (woningen, scholen ziekenhuizen) zoveel mogelijk worden gescheiden (zonering). Belangrijker voor het kader van externe veiligheid is de wetgeving op dit gebied.

### **4.5.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen**

Er zijn verschillende ontwikkelingen in het beleid en de regelgeving voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hiermee moet duidelijkheid ontstaan over locaties en risicoafstanden voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **4.5.3 Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen**

Zolang de nieuwe circulaire EV nog niet is uitgebracht is deze nota nog van toepassing. Deze nota is opgesteld door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Ministerie van VROM, 1996.

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

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI bepaalt, op basis van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), de veiligheidscontouren voor milieu-inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen.

#### ***Van Gent Gewasbescherming***

Van Gent Gewasbescherming, gevestigd aan de Schoolweg 74a te Julianadorp, is een inrichting voor de opslag van gewasbeschermingsmiddelen en nitraathoudende meststoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen, geeft aan dat voor een inrichting waar zowel bestrijdingsmiddelen (> 10 ton) als nitraathoudende meststoffen worden opgeslagen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moeten worden berekend. Op basis van het onderzoeksrapport 'Kwantitatieve risico-analyse Van Gent gewasbescherming Julianadorp' (14 april 2008) kan voor Van Gent Gewasbescherming de volgende conclusie getrokken worden (zie bijlage 2):

De gevaarlijke stoffen worden opgeslagen in speciale ruimtes. De opslag van gewasbeschermingsmiddelen is brandwerend gescheiden van de opslagruimte voor kunstmest en voorzien van een automatisch blussysteem. Deze en andere voorzieningen zorgen ervoor dat een brand in een verpakking van gevaarlijke stoffen zich niet verder kan uitbreiden. Voor zowel de opslag van gewasbeschermingsmiddelen als voor de opslag van kunstmest is een brand met toxische ontledingsproducten het scenario dat het externe risico bepaalt.

Het plaatsgebonden risico van Van Gent ligt lager dan de grenswaarde, 10<sup>-6</sup> per jaar. Het groepsrisico ligt met de geplande invulling van het bestemmingsplan onder de oriëntatiewaarde. Het risico wordt bepaald door de opslag van kunstmest. Van Gent gewasbescherming BV geeft derhalve uit oogpunt van externe veiligheid geen ruimtelijke beperkingen voor het plan Julianadorp Oost.

Bij een langdurige brand, in de orde van meerdere uren, is de voorlichting naar personen in het gebied waar overlast optreedt een aandachtspunt in de incidentbestrijding.

#### **4.5.5 Transport gevaarlijke stoffen**

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

#### **4.5.6 externe veiligheid CNG**

##### **Advies Externe Veiligheid**

In het plangebied van bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 is een CNG (Compressed Natural Gas op z'n Nederlands: gecompriemd aardgas) tankstation gepland op de locatie Schoolweg 78.

Het betreft hier een toekomstig onbemand tankstation met vulpunten voor aardgas als aanvulling op het bestaande onbemande vulpunt voor benzine/diesel. Vanwege de verkoop van de brandstof aardgas is aandacht voor externe veiligheidsaspecten noodzakelijk. Aardgas, hoofdzakelijk bestaand uit de stof methaan, is onder bepaalde condities zeer brandbaar en explosief.

##### **Wet- en regelgeving**

Voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of worden verhandeld, zijn verscheidene wetten en onderliggende besluiten en regelingen van toepassing. Vaak is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) het toepasselijke kader, hetgeen bijvoorbeeld geldt voor LPG tankstations.

Echter, in het geval van tankstations voor gecompriemd aardgas is het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer*, het zogeheten *Activiteitenbesluit* {laatst gewijzigd 1 januari 2011}, artikel 3.17 en 3.18 de leidende wetgeving. In dit Besluit, dat valt onder Wet milieubeheer zijn diverse afstandseisen voor aardgastankstations opgenomen.

Behalve in het Besluit zelf is een breed pakket aan regels, voorschriften, (in- en externe) afstandseisen, keuringsverplichtingen, aanwijzingen en technische instructies bijeengezet in PGS-25, *Gecompriemd aardgas; afleverstations voor motorvoertuigen* {okt 2009}.

Een derde nuttige bron van (juridische en technische) informatie is een uitgave van het NEN, getiteld *Informatiebundel Aardgas Vulstations; het kader van wet- en regelgeving, normen en richtlijnen*, al dateert deze van vòòr het Activiteitenbesluit, namelijk uit september 2004.

##### **CNG**

Aardgastankstations, waarvan er inmiddels enige tientallen in Nederland bestaan of in aanbouw zijn, zijn inrichtingen die aardgas in een gecompriemde vorm opslaan, alvorens de brandstof aan de automobilist bij het vulpunt wordt aangeleverd.

De bedrijfsvoering in het kort:

- Bij een aardgasafleverinstallatie wordt het aardgas geleverd via het aardgasleidingnet.
- Het aardgas (methaan) wordt via een compressor in een buffer geperst (tot ca 250 bar). De buffer bestaat uit verschillende cilinderpakketten. Om ruimte te besparen wordt het aardgas gecompriemd opgeslagen. Dit heet Compressed Natural Gas (CNG).
- Om het aardgas te kunnen tanken wordt het CNG door een compressor op de gewenste druk gebracht.

Terzijde, een nog nieuwere ontwikkeling is de bouw van LNG-tankstations. In dit geval wordt het aardgas bij zeer lage temperatuur (ca. -160°) in vloeibare vorm bewaard/opgeslagen. Dan is niet langer een aardgasleiding de vanzelfsprekende transportmodaliteit, maar is ook een cryogene tankauto mogelijk als transportmiddel. In de Gemeente Oss is in 2008 het eerste station uit die categorie geopend, vooralsnog als brandstofafleverpunt voor vrachtwagens.

### Risicobeleid CNG-tankstations

Hoewel aardgas zonder twijfel een gevaarlijke stof is, getuige ook het uitgebreide veiligheidsregime voor hogedruk-aardgasleidingen en de calamiteit in het Belgische Gellingen in juli 2004, is het Nederlandse risicobeleid voor CNG-tankstations relatief mild. In bovenstaande paragraaf inzake de wetgeving is aangegeven waar de belangrijkste vindplaatsen zijn voor veiligheidsvoorschriften. Indien we deze beperken tot externe veiligheid is het belangrijkste kenmerk dat voor CNG-tankstations bij bouw en/of exploitatie wettelijk géén QRA (kwantitatieve risicoanalyse) vereist is. In plaats van het uitvoeren van een QRA waaruit het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico) zou volgen, kan juridisch worden volstaan met een toets op enkele afstandseisen.

#### Activiteitenbesluit Artikel 3.18 stelt:

1. De afleverzuil bij een aardgas-afleverstation voor het afleveren van gecomprimeerd aardgas aan motorvoertuigen voor het wegverkeer die aardgas als motorbrandstof gebruiken bevindt zich op een afstand van ten minste 10 meter van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Indien per etmaal meer dan 300 personenauto's worden gevuld, bedraagt deze afstand 15 meter. Indien per etmaal meer dan 100 autobussen worden gevuld, bedraagt deze afstand 20 meter. De bufferopslag bevindt zich op een afstand van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zoals aangegeven in tabel 3.18.

| <b>Tabel 3.18</b>           |          |
|-----------------------------|----------|
| Waterinhoud<br>bufferopslag | afstand  |
| minder dan 3000 liter       | 10 meter |
| van 3000 tot 5000 liter     | 15 meter |
| meer dan 5000 liter         | 20 meter |

2. Een aardgas-afleverinstallatie voor het afleveren van aardgas ten behoeve van openbare verkoop voor motorvoertuigen voor het wegverkeer voldoet aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan.

De impliciete aanname achter dit veiligheidsbeleid is de gedachte dat het ontbreken van los- en laadhandelingen vanuit een tankauto veel potentiële onveiligheid wegneemt. De aanwezigheid van met brandbaar gas gevulde tankauto's is hier niet aan de orde, in tegenstelling tot LPG-tankstations waar juist veel risico wordt toegekend aan de bevoorradende tankauto's. CNG wordt daarentegen aangevoerd vanuit een buisleiding.

Deze risicobenadering laat onverlet dat in de aanwezige CNG-installaties (compressoren e.d.) aardgas is opgeslagen onder speciale condities, waardoor continue aandacht voor risico's niet zou misstaan. Ook een grote leverancier van dergelijke installaties pleit daarvoor. Een voorbeeld van veiligheidszorg is de voorgeschreven opleveringskeuring.

### Toets voor toekomstig tankstation Schoolweg 78 te Julianadorp

Gezien de ligging in zijn omgeving is er op basis van de afstandseisen géén directe aanleiding voor nadere externe veiligheidsonderzoeken inzake het tankstation. De veiligheidsafstand ligt op maximaal 20 meter van de afleverzuil, binnen deze afstand bevindt zich alleen het bestaande tankstation voor benzine/diesel. Er zijn in het kader van de externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor een CNG-installatie op het perceel Schoolweg 78. In het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 zal wel als voorwaarde worden opgenomen dat de afleverzuil moet zijn gelegen binnen de bestemming bedrijven op 20 meter van de bestemmingsgrens.



## 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 met een zone zijn:

| Adres  | Soort bedrijf/activiteit  | Afstanden in meter |      |        |        | Grootste afstand | categorie |
|--|---|--------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
|  |   | Geur               | stof | geluid | gevaar |                  |           |
| Schoolweg 1  | pomp- en compressorstations van pijpleidingen   | 0                  | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         |
| Schoolweg 1  | bibliotheken, musea, ateliers, e.d.   | 0                  | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         |
| Schoolweg 3<br>Schoolweg 60 B<br>Schoolweg 72 A<br>Schoolweg 72 C<br>Parkstraat 26<br>Landbouwstraat 29<br>Landbouwstraat 31 | tuinbouw:- bloembollendroog- en preparatiebedrijven                                   | 30                 | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         |
| Schoolweg 32<br>Loopuytpark 9 1  | bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                                    | 10                 | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       |
| Schoolweg 8  | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten   | 0                  | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         |
| Schoolweg 72 B   | handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                      | 10                 | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         |
| Schoolweg 74   | smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.                                      | 30                 | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       |
| Schoolweg 78   | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt   | 0                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 23 A   | detailhandel voor zover n.e.g.  | 0                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 24 A   | detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel                             | 10                 | 10   | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 19   | café's, bars  |                    |      |        |        |                  |           |
| Loopuytpark 10   | supermarkten, warenhuizen   | 0                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 2  |   |                    |      |        |        |                  |           |
| Loopuytpark 9  |   |                    |      |        |        |                  |           |
| Loopuytpark 20   | Apotheken en drogisterijen  | 0                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 21   | kappersbedrijven en schoonheidsinstituten   | 0                  | 0    | 0      | 10     | 10               | 1         |
| Loopuytpark 28   | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijszalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 0                  | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         |
| Loopuytpark 3  |   |                    |      |        |        |                  |           |
| Loopuytpark 33   | persoonlijke dienstverlening n.e.g.   | 0                  | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         |
| Loopuytpark 29   |   |                    |      |        |        |                  |           |
| Loopuytpark 6  | handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                      | 10                 | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         |
| Landbouwstraat 4   | reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                         | 0                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         |
| Landbouwstraat 33  | telecommunicatiebedrijven   | 0                  | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         |
| Landbouwstraat 66  | verpleeghuizen  | 10                 | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         |
| Akkerbouwstraat 1  | scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs                                  | 0                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         |
| Akkerbouwstraat 3  | Sporthallen   | 0                  | 0    | 50     | 0      | 50               | 3.1       |

## **4.7 Waterbeheer**

### **4.7.1 Inleiding**

Water is een sterk sturend aspect binnen de ruimtelijke ordening. Daarmee kan water beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Verandering in het ruimtegebruik kunnen immers ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Ontwikkelingen rond klimaat en bodem(daling) hebben water en waterbeheer de afgelopen jaren in toenemende mate in de belangstelling doen staan. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek rondom wateroverlast en veiligheid niet ongemerkt vergroten. Voor de aanpak van de waterproblematiek zijn het Rijk, de provincie, het hoogheemraadschap en de gemeente verantwoordelijk. Van cruciaal belang in het planproces is de watertoets.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit oorspronkelijk voort uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken. Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht gehouden worden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging en waterkwaliteit.

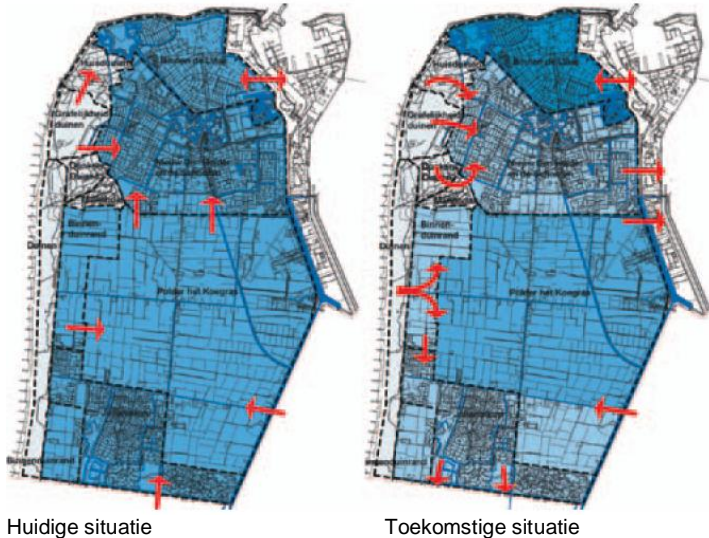
### **4.7.2 Waterplan Den Helder**

Door het opstellen van het Waterplan Den Helder 'Waterbreed' (februari 2005) hebben de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling gegeven aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte. Het Waterplan maakt de gemeentelijke wateropgave zichtbaar, welke nodig is om wateroverlast en watertekort op te lossen. Daarnaast wordt het Helderse watersysteem geoptimaliseerd. ) Bij het opstellen van het Waterplan zijn als vertrekpunt het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP II) en het waterbeheersplan van de waterschappen (WBP II) genomen. Het Waterplan beschrijft het gemeentelijk waterbeleid en bevat de kaders voor het opstellen van de waterparagrafen in de bestemmingsplannen.

Het doel van het Waterplan 'Waterbreed' is het realiseren van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde. In het plan staan voor de jaren 2005 – 2015 gerichte maatregelen waarmee dit doel bereikt kan worden. De ontwikkeling van het watersysteem is gebaseerd op twee principes, namelijk:

- **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.

Kaart: scheiding van waterstromen



Bron: Waterplan Den Helder 'Waterbreed' (februari 2005)

Het plangebied Julianadorp Oost maakt onderdeel uit van twee watersysteem, namelijk 'Julianadorp' en 'Polder Het Koegras'. Het watersysteem Julianadorp bestaat uit een duin- en regenwatersysteem met voedselarm kwel- en regenwater. De waterinrichting is gericht op natuur en recreatie. Het systeem heeft een flexibel peil. Het watersysteem Polder Het Koegras heeft voedselrijk zoet water, en een gereguleerde open verbinding met het Noordhollands Kanaal.

#### **4.7.3 Watersysteem Julianadorp**

Het watersysteem van Julianadorp staat via de Lange Vliet en de Callantsogervaart in open verbinding met het polderwater, dat op haar beurt weer via keerkleppen in verbinding staat met het boezemwater. Hierdoor wordt in de winter naar het Noordhollands Kanaal water afgevoerd, en in de zomer water ingelaten. Het peil in Julianadorp is NAP—0,55m. Het watersysteem in het stedelijk gebied van Julianadorp (de Slenk) wordt in beweging gehouden door een aantal circulatiegemalen. De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door neerslagwater, dat wordt afgevoerd door het gescheiden rioolstelsel. In de zomer wordt veel water uit de polder ingelaten, wat een negatief effect heeft op de waterkwaliteit. Ook in Julianadorp zijn klachten over (grondwater)overlast. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de omvang en de oorzaken hiervan.

Het streefbeeld voor Julianadorp is stedelijk water met een op natuur en recreatie gericht inrichting. Voor Julianadorp is het eveneens wenselijk het watersysteem te scheiden van het agrarisch water waardoor zich een gebiedseigen waterkwaliteit ontwikkelt, gevoed door water vanuit de duinen. Ook in Julianadorp moet de grondwater- en baggerproblematiek worden opgelost.

#### **Maatregelen**

Door stuwen en door het dichtzetten van het gemaal aan de Schoolweg wordt het watersysteem van Julianadorp gescheiden van het agrarisch water. Door de maatregelen wordt het watersysteem in de toekomst vanaf de noordzijde gevoed met water uit de fiets- en kanoroute. Er moet nog worden onderzocht in hoeverre flexibel peilbeheer in Julianadorp mogelijk is. Het watersysteem van Julianadorp Oost wordt gekoppeld aan het overig deel van Julianadorp.

#### **4.7.4 Watersysteem Polder Het Koegras**

Al het water in Polder Het Koegras heeft de functie agrarisch water. Het meest voorkomende grondgebruik is bollenteelt, waardoor het water relatief zwaar belast wordt met pesticiden en meststoffen. Ook zijn er (nog) lozingen van agrarische bedrijven op het oppervlaktewater. De afgelopen jaren is daarin veel vooruitgang geboekt door emissiebeperkende maatregelen, waaronder het aanleggen van spuitvrije zones en het gebruiken van emissiebeperkende spuitkoppen. Het polderwater staat via keerkleppen in verbinding met het Noordhollands Kanaal. Die worden aan het begin van de zomer en de winter omgehangen. In de winter wordt water afgevoerd vanuit de polder, en in de zomer aangevoerd. Aan de noordzijde pompen de gemalen De Schooten en Doggersvaart water vanuit de polder in het stedelijk water van Den Helder. Dit heeft naast de door spoeling van het stedelijk water de functie om goede doorstroming door de polder te realiseren. De polder heeft slechts

een beperkt percentage oppervlaktewater van ca. 3,5%. Ca. 1% bestaat uit onderbemalingen voor de bollenteelt. Ondanks het beperkte percentage open water is bij het opstellen van het Waterplan geconcludeerd dat de polder geen bergingstekort heeft. Dit komt doordat het maaiveld hoger ligt dan de maatgevende waterstand in het Noordhollands Kanaal. Agrariërs hebben aangegeven dat de kwaliteit van het boezemwater voldoende is voor de functie van agrarisch water. Wel dient de polder in de zomer doorgespoeld te worden voor verbetering van de waterkwaliteit, omdat een lichte invloed van zoute kwel merkbaar is. Bij voorkeur zien zij zo weinig mogelijk aanpassingen in het watersysteem.

Aan de kwaliteit van het water dat door de agrariërs wordt gebruikt hoeft weinig te gebeuren. Ook blijft de inrichting van het watersysteem primair gericht op de agrarische functie. Er is geen aanvullende bergingsbehoefte in de polder. Wel is de betrokkenheid van de agrariërs bij het watersysteem en de waterkwaliteit vergroot. Overeenkomstig de beleidsvoornemens die zijn genoemd in het WBP II van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn afspraken gemaakt en is regelgeving opgesteld voor emissies van meststoffen en pesticiden om de kwaliteit viswater te bereiken en te behouden. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van natuurvriendelijke materialen.

De basisinspanningsmaatregelen in de polder moeten worden afgestemd op het watersysteem. Alle percelen in het buitengebied moeten worden aangesloten op de riolering of worden voorzien van Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). In kwetsbaar en zeer kwetsbaar gebied moet een emissiereductie van respectievelijk 90% en 100% van ongezuiverde lozingen worden gerealiseerd (BRP '03-'07). Dit kan door aansluiting op het drukriool of door plaatsing van een IBA.

### **Maatregelen**

De polder wordt waterhuishoudkundig losgekoppeld van de stadsdelen en van de binnenduinrand. Voor de stadsdelen en de binnenduinrand resulteert dit in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Op de waterhuishouding van Polder Het Koegras heeft dit noch negatieve noch positieve effecten. In de toekomstige situatie wordt er geen duinwater meer direct naar het agrarische gebied gevoerd. Deze hoeveelheid bedroeg in de zomerperiode ca. 1 promille van de aangevoerde hoeveelheid vanuit de boezem. De twee bestaande verbindingen met de boezem blijven gehandhaafd. Bij watertekorten kan er water vanuit de boezem worden ingelaten. De hoofdwatgangen in Polder Het Koegras staan in verbinding met de boezem. Het waterpeil in deze watgangen volgt het boezempeil. Het boezempeil kan maximaal 0 m NAP bedragen. Het maaiveld in Polder Het Koegras is 0,2 à 0,4 m + NAP. Inundaties kunnen dus niet ontstaan. Een voldoende drooglegging wordt gewaarborgd door de aanwezige onderbemalingen. De capaciteit van deze onderbemalingen is over het algemeen groter dan de toegestane capaciteit.

De invloed van de maatregelen voor het watersysteem van Polder Het Koegras is beperkt. Het watersysteem voldoet aan de wensen van de gebruikers en dat blijft in de toekomst zo. Door de isolering van de binnenduinrand zal de aanvoer van duinwater naar de polder stop worden gezet en de doorspoeling die nu gerealiseerd wordt door de inlaten de Doggersvaart en De Schooten zal eveneens worden stopgezet. In de zomer is de berekening echter van dusdanige omvang dat het polderwater vrijwel geheel uit inlaatwater zal bestaan. De berekening zal eveneens voor doorspoeling zorgen. Onderzocht wordt of de aanleg van een extra circulatiegemaal wenselijk is.

### **4.7.5 Watertoets**

Bij de ontwikkeling van de wijk Julianadorp Oost worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het watersysteem van Julianadorp Oost wordt gekoppeld aan het overig deel van Julianadorp;
- De bebouwing bezit een gescheiden rioolstelsel;
- Openwatercompensatie voor verharding: 15%;
- De watercompensatie voor het nieuwbouwproject Tossie (Schoolweg 62 – 66) komt neer op 225 vierkante meter. Dit dient in het nieuwbouwwijk Julianadorp Oost te worden gerealiseerd;
- Doorvaarbaarheid van het water vanwege recreatieve functies en voor het plegen van varend onderhoud;
- Kindvriendelijkheid / veiligheid, daarom: glooiende oevers;
- Beheersbaarheid, zich uitend in een doorspoelmogelijkheid;
- Water- en oeverplanten moeten worden toegepast voor de waterkwaliteit;
- Onderzoek naar omvang, oorzaak en mogelijke oplossing van grondwateroverlast.

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Inleiding

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten.

De wet regelt onder meer beheer, schadebestrijding, jacht, handel, bezit en andere menselijke activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op de aangewezen beschermde soorten. Als bij werkzaamheden in de openbare ruimte een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing of vrijstelling nodig van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan deze ontheffing verlenen. In de soortendatabase is te zien of een soort beschermd is.

Bij het verlenen van een ontheffing geldt voor bepaalde soorten een uitgebreide toets en voor andere soorten een lichte toets. Sommige activiteiten kunnen zonder ontheffing worden uitgevoerd. Dit mag zelfs als er schadelijke effecten optreden voor beschermde dier- en plantensoorten. Voor de volgende activiteiten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet:

- Regulier beheer en onderhoud (bijvoorbeeld beheer van infrastructuur, natuurbeheer, landbouw, bosbouw);
- Regulier gebruik (bijvoorbeeld defensie, recreatie);
- Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (bijvoorbeeld woningbouw, aanleg van infrastructuur, natuurontwikkeling).

#### Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 is alleen gericht op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een *vergunningplicht*. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen de provincies de vergunningen, maar soms doet het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) dit. Met de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is het verschil tussen Beschermd Monumenten en Staatsnatuurmonumenten vervallen: beide zijn nu Beschermd Natuurmonumenten. Beschermd Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden worden opgeheven en niet langer beschermd als Beschermd Natuurmonument. De natuurwaarden waarvoor het natuurmonument was aangewezen worden wel in de Natura 2000-aanwijzing opgenomen.

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en wordt in 2008 afgerond.

#### Natura 2000-gebieden

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Het ministerie van LNV heeft in 2007 in Nederland 162 Natura-2000 gebieden in concept aangewezen. Voor Den Helder zijn de volgende gebieden in concept aangewezen: Waddenzee,

Noordzeekustzone en duingebied. De aanwijzingen worden naar verwachting in 2009 definitief vastgesteld. Voor alle gebieden worden beheerplannen opgesteld. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en rond die gebieden. Ook staat in de beheerplannen hoe de doelen gaan worden gehaald.

### **Ecologische Hoofdstructuur**

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Er moet in gemeentelijke plannen rekening worden gehouden met de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Hiertoe dient het afwegingskader van het Structuurschema Groene Ruimte, dat thans is opgenomen in de Nota Ruimte, te worden gehanteerd.

### **4.8.2 Resultaten ecologisch onderzoek**

In opdracht van de Gemeente Den Helder heeft onderzoeksbureau Koeman en Bijkerk bv in 2006, voor het plangebied Julianadorp Oost, een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de toetsing van de flora- en faunawet zijn opgenomen in het rapport 'toetsing flora- en faunawet – bestemmingsplan Julianadorp Oost' (31 augustus 2006), zie bijlage 3. Hieronder worden kort de bevindingen van het onderzoek weergegeven.

### **Speciale Beschermingszones**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Speciale Beschermingszone onder de EU-habitatrichtlijn, of de EU-vogelrichtlijn. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen Speciale Beschermingszones waarop de ingreep een negatief effect zou kunnen hebben. De meest nabijgelegen Speciale Beschermingszones zijn het Habitatrichtlijngebied 'Duinen Den Helder — Callantsoog' (op een afstand van ongeveer 2,5 km ten westen van het plangebied) en het Vogelrichtlijngebied 'Noordzeekustzone' (op een afstand van ruim 3 km ten westen van het plangebied).

### **Vaatplanten**

Het plangebied bestaat uit de km-hokken 112-545 en 113-545. Deze zijn goed onderzocht op vaatplanten. Km-hok 112-545 is onderzocht tussen 1991 en 2004, en het km-hok 113-545 is onderzocht tussen 1975 en 1990. In beide gevallen werd één soort van tabel 1 AMvB artikel 75 van de flora- en faunawet aangetroffen (gegevens Het Natuurloket).

### **Libellen**

Het km-hok 112-545 is tussen 1991 en 2005 matig onderzocht op libellen, waarbij geen beschermde soorten zijn gesignaleerd. Het km-hok 113-545 is in het verleden niet onderzocht op libellen (gegevens Het Natuurloket). Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied drie algemene libellensoorten aangetroffen. Gezien de huidige inrichting van het gebied worden geen streng beschermde soorten verwacht.

### **Dagvlinders**

Het km-hok 112-545 is tussen 1995 en 2005 matig onderzocht op dagvlinders, waarbij geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Het km-hok 113-545 is in het verleden niet onderzocht op dagvlinders. Er zijn tijdens het onderzoek in 2006 drie algemene vlindersoorten aangetroffen. Er worden geen beschermde soorten verwacht.

### **Amfibieën**

Tijdens het veldbezoek zijn de Bruine kikker (*Rana temporaria*) en de Groene kikker (*Rana esculenta* synklepton) aangetroffen. De betreffende km-hokken zijn in het verleden niet onderzocht op amfibieën (gegevens van Het Natuurloket). Er worden in het plangebied geen streng beschermde soorten verwacht.

### **Vissen**

De visfauna in het gebied is zeer arm. Alleen de Tiendoornige stekelbaars (*Pungitius pungitius*) komt in het plangebied algemeen voor. Op sommige plaatsen is ook de Driedoornige stekelbaars (*Gasterosteus aculeatus*) te vinden. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied.

## **Vogels**

Tijdens het veldbezoek werden achttien vogelsoorten in en rond het plangebied waargenomen. Vier van de aangetroffen soorten zijn aangemerkt als 'gevoelig'. De Patrijs (*Perdix perdix*) is op de Nederlandse Rode Lijst aangemerkt als 'kwetsbaar'. Alle waargenomen soorten worden onder de Flora- en faunawet beschermd, maar deze waargenomen soorten behoren niet tot de groep van streng beschermde soorten. Het km-hok 112-545 is tussen 1994 en 2005 niet onderzocht op broedvogels en tussen 1996 en 2004 redelijk onderzocht op watervogels, waarbij 28 soorten van de Flora- en faunawet en 19 Vogelrichtlijnsoorten werden aangetroffen. Het km-hok 113-545 is tussen 1994 en 2005 goed onderzocht op broedvogels, waarbij 27 soorten van de Flora- en faunawet en vijf soorten van de Nederlandse Rode Lijst werden aangetroffen. Dit km-hok is tussen 1996 en 2004 redelijk onderzocht op watervogels, waarbij 28 soorten van de Flora- en faunawet en 19 Vogelrichtlijnsoorten werden aangetroffen (gegevens Natuurloket).

## **Zoogdieren**

Tijdens het veldbezoek werd één algemene zoogdiersoort van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet aangetroffen, namelijk de Haas (*Lepus europaeus*). De betreffende km-hokken zijn, tussen 1995 en 2005, niet onderzocht op zoogdieren (gegevens Het Natuurloket). Gezien de huidige inrichting van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht.

## **Overige soortgroepen**

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen en is vastgesteld dat de huidige inrichting het plangebied ongeschikt maakt voor beschermde soorten. Er zijn ook geen aanwijzingen uit het verleden dat er beschermde soorten zijn waargenomen.

### **4.8.2.a Resultaten aanvullend ecologisch onderzoek**

Na aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is aan ProCensus opdracht verstrekt een aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek (11.550\_R\_001.01 oktober 2011) zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen.

#### **Gebiedbescherming**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. De afstand tussen de Natura 2000 gebieden Duinen Den Helder en Callantsoog, de Noordzeekustzone of de Waddenzee is dermate groot dat de voorgenomen activiteiten geen effect hebben op de instandhouding van deze gebieden.

Aanvullende beschermingsmaatregelen zijn niet nodig.

#### **Soortbescherming**

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

#### **Flora**

Nader onderzoek naar het voorkomen van de rietorchis is in het voorjaar noodzakelijk, het voorkomen van de soort is aannemelijk. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. De gemeente is bevoegd de eventueel voorkomende orchideeën te verplaatsen naar een geschikte groeiplaats in de nabije omgeving. De gemeente dient te handelen zoals vermeld in het werkprotocol dat specifiek voor dit project geldt.

#### **Fauna**

Op en langs het onderzoekstracé zijn een aantal broedvogels, waaronder riet- water-, en weidevogels, aangetroffen en te verwachten. De kleine modderkruiper is aangetroffen, de gemeente dient te handelen zoals vermeld in het werkprotocol dat specifiek voor dit project geldt.

### **Nader onderzoek**

Nader onderzoek naar het terreingebruik van vleermuizen (m.n. rondom de ijsbaan) is noodzakelijk. Ook het onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad is in het voorjaar noodzakelijk, het voorkomen van deze soort is aannemelijk. De rietorchis is eerder aangetroffen, verplaatsing van de aangetroffen exemplaren kan voorafgaand aan de veldwerkzaamheden plaatsvinden conform de dan vastgestelde gedragscode of middels de verleende ontheffing.

### **Omgang met beschermde soorten**

In het projectgebied en de directe omgeving komen kleine grondgebonden zoogdieren (en mogelijk amfibieën) voor die staan in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze dieren geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast geldt er voor deze zoogdieren ook een zorgplicht. In het kader van deze zorgplicht dient met kleine grondgebonden zoogdieren zorgvuldig te worden omgegaan. Dit kan bijvoorbeeld door in de voortplantingsperiode (van voorjaar tot de herfst) niet te werken of dieren de gelegenheid te geven voor de start van de werkzaamheden te vluchten (gefaseerd werken). In het geval van amfibieën dienen dieren voorafgaand aan werkzaamheden weg te worden gevangen uit de te dempen watergangen of anderzijds door buiten de voortplantingsperiode (van voorjaar tot de herfst) te werken. Voor deze soorten geldt geen ontheffingsplicht. Mogelijk worden de groenstructuren nabij de ijsbaan gebruikt als foerageergebied voor vleermuizen. Extra onderzoek is in dit geval (april-mei) noodzakelijk om te bepalen of lichthinder kan optreden door de nieuwe ontwikkeling.

Bij de uitvoering van werkzaamheden dient verder altijd rekening te worden gehouden met broedende vogels. Schade aan nestplaatsen van vogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen valt globaal in de periode half maart tot half juli. De nestplaatsen van vogels met een vaste rust- of verblijfplaats zijn het hele jaar rond beschermd. Het ongeschikt/ontoegankelijk maken van een mogelijke broedplaats kan buiten het broedseizoen zonder ontheffing worden uitgevoerd. De potentieel geschikte (vochtige locaties) voor de rietorchis dient daarbij te worden ontzien (Nb, zijn tevens geen geschikte broedplaatsen).

De aanwezigheid van de rugstreeppad is niet op voorhand uit te sluiten. Indien er watergangen gedempt gaan worden wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren (middels bemonstering van watergangen) om met zekerheid te kunnen vaststellen of deze soort hier voorkomt. Zo ja dan moet er, als waterpartijen waar deze soort voorkomt worden gedempt, mogelijk een ontheffing worden aangevraagd op basis van de Flora- en faunawet.

### **4.8.3 Natuurtoets**

Er worden nauwelijks effecten van de toekomstige ruimtelijke ingrepen op beschermde planten- en diersoorten verwacht. Het plangebied heeft een lage natuurwaarde en is nauwelijks van belang als habitat voor beschermde soorten. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de flora- en faunawet. De meest nabijgelegen Speciale Beschermingszones zijn het Habitatrictlijngebied 'Duinen Den Helder — Callantsoog' (op een afstand van ongeveer 2,5 km ten westen van het plangebied) en het Vogelrichtlijngebied 'Noordzeekustzone' (op een afstand van ruim 3 km ten westen van het plangebied). Deze gebieden zullen geen negatieve effecten van de toekomstige ruimtelijke ingrepen in Julianadorp Oost ondervinden.

Het dempen van sloten zou kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van verblijfplaatsen van de aangetroffen amfibieën en libellen. Er zal echter voldoende ruimte overblijven voor deze soortgroepen. Met de herinrichting van het gebied kan verstoring plaatsvinden van enkele algemene soorten vlinders en zoogdieren als de Haas, maar deze dieren zullen zonder grote problemen elders in de omgeving een onderkomen vinden.

De in het plangebied aangetroffen Patrijzen zullen, wanneer het gebied als woonwijk wordt ingericht, hinder ondervinden. De sloten in het plangebied worden, naar alle waarschijnlijkheid, door de Gele kwikstaart gebruikt als foerageergebied. De groep Putters (*Carduelis carduelis*) en Groenlingen (*Carduelis chloris*) zullen bij de herinrichting van het gebied hun foerageergebied verliezen. Hetgeen ook geldt voor de gesignaleerde Kokmeeuwen.



Eventuele toekomstige nieuwbouw zal mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen opleveren. Voor deze strengbeschermden soortgroep zijn nu geen geschikte verblijfplaatsen in het gebied aanwezig. Bij de herinrichting van het plangebied zal de bemesting afnemen en zal er geen voortdurende onderbemaling meer plaatsvinden. Dit heeft waarschijnlijk een gunstig effect op de kwaliteit van de (toekomstige) sloten.

## 4.9 Kabels, leidingen, straalverbindingen en hoogtebelemmeringen

### 4.9.1 Inleiding

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 gebieden met te behouden waarden in de bodem, moeten zoveel mogelijk van aanleg van leidingen worden gevrijwaard.

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

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.

### 4.9.2 Riolering

In het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Voor de nieuwbouwwijk Julianadorp Oost geldt dat er een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd zal moeten worden.

### 4.9.3 Nutsvoorziening

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

### 4.9.4 Straalpaden

Boven het plangebied liggen geen straalpaden.

### 4.9.5 Belemmeringen

Kaart: belemmeringen Julianadorp Oost



Bron: Gemeente Den Helder, team Planontwikkeling



## Vliegveld

In het luchtruim boven Den Helder zijn funnels ten behoeve van het vliegverkeer van en naar Luchthaven Den Helder/ Marinevliegveld De Kooy aanwezig. Vanaf het vliegveld lopen deze in zowel noordoostelijke als zuidwestelijke richting. De funnels liggen deels over het plangebied, maar deze hebben geen gevolgen voor het plan.

### **Tweede Structuurschema Militaire Terreinen**

De ruimtebehoefte voor militaire doeleinden is vastgelegd in een aparte Planologische Kernbeslissing (PKB), namelijk het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT -2, deel 4, 2006) Dit structuurschema omvat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid voor militaire activiteiten in Nederland en op het Nederlandse deel van de Noordzee. Van de gemeenten wordt verwacht dat militaire terreinen en de complexen in bestemmingsplannen worden vastgelegd. Datzelfde geldt voor indirect ruimtebeslag als radarzones, veiligheidszones en obstakelvrije zones bij vliegvelden. Het defensiebeleid is gericht op het voorkomen van onaanvaardbaar risico voor de bevolking binnen de veiligheidszone of binnen onveilig gebied.

Op basis van het Structuurschema Militaire Terreinen zijn er voor het plangebied geen beperkingen.

### **CVOR radar**

Het plangebied "Julianadorp Oost 2011" bevindt zich in een toetsingsvlak van de navigatieapparatuur alsmede een toetsingsvlak van de surveillanceapparatuur van LVNL. Het toetsingsvlak van de CVOR/DME, onderdeel van de navigatieapparatuur, is hierbij leidend en van belang. De CVOR (Conventional VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en de DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor het baken Den Helder het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren.

Op basis van de CVOR radar geldt voor noordwesten van het plangebied een maximale bouwhoogte van 15 meter, aflopend naar een maximale bouwhoogte van 30 meter in het zuidwesten.

Objecten die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring opleveren. In dit kader beoordeeld LVNL of de uitvoering van voorgenomen (bouw)plannen inderdaad van invloed zijn op de correcte werking van CNS apparatuur. De beoordeling vindt plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).

De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde toegestane bouwhoogte, zoals vermeld op de Verbeelding, strekken niet door het toetsingsvlak van de CVOR/DME heen. Indien op basis van artikel 23 (Algemene regels inzake afwijking) van de Regels van het ontwerp bestemmingsplan het toetsingsvlak van de CVOR/DME alsnog doorschreden wordt, wil LVNL (of diens rechtsopvolger) toetsen of de voorgenomen bouw geen onaanvaardbare gevaar of hinder oplevert voor de veiligheid van de luchtvaart in verband met de invloeden op de communicatie-, navigatie- en surveillance apparatuur.

## 4.10 Cultuurhistorie

Kaart : Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Holland, 2002)



### 4.10.1 Historische geografie en archeologie

De historische geografie bestudeert de zaken die door de mens in het verleden in het landschap zijn gecreëerd en die het karakter van een bepaald gebied bepalen. In het gebied komen de volgende historische geografische vlakken of lijnen voor:

#### 1. Historische kern van Julianadorp (historische waarde)

De historische kern van Julianadorp bevindt zich ten oosten van de kruising Schoolweg-Langevliet. Rond het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw was op deze plek al een buurtschap aanwezig.

Voor dit archeologievlak is bepaald dat bij werken met een oppervlak boven de 500 vierkante meter, en dieper dan 35 centimeter, er onder het maaiveld rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarnaast moet bij de sloop van de bestaande bebouwing vooraf een archeologische bouwhistoricus of archeoloog worden ingeschakeld, zodat de cultuurhistorische waarden gedocumenteerd kunnen worden.

#### 2. Zuidelijk van de Schoolvaart (historische waarde)

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd er ten zuiden van de Schoolvaart, als onderdeel van de Atlantikwall, een stelling aangelegd om de zuidflank van de Stelling van Den Helder te beschermen. De stelling bestond naast bunkers uit een zware zandwal, een brede gracht (het zogenaamde tankkanaal) en mijnevelden. Delen van het wallichaam zijn nog steeds zichtbaar, evenals de bekende drakentanden in de duinen. Naast de nog zichtbare elementen van deze verdelingslinie zijn er in de bodem waarschijnlijk grachtbodems, loopgraven, schuttersputjes en afvalkuilen te vinden.

Ook voor dit archeologievlak is bepaald dat bij werken met een oppervlak boven de 500 vierkante meter, en dieper dan 35 centimeter, er onder het maaiveld rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

#### 3. De Langevliet en de Schoolweg (lijnen met een hoge historische waarde)

Landaanwinning is zeer kenmerkend voor de landschapsgenese van de Kop van Noord-Holland. Landschapsgenese omschrijft de verschillende processen en landschapsvormende factoren die aanleiding geven tot de vorming van het landschap. In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is daarom niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een sterke samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.

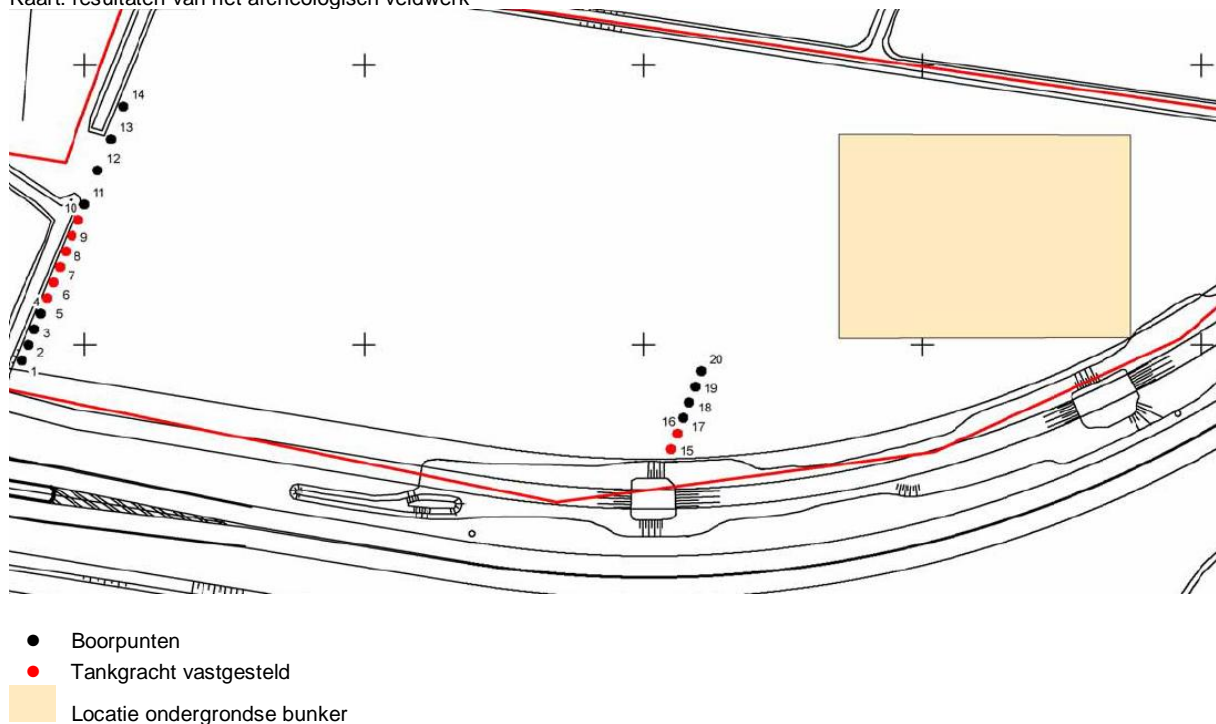
### Archeologisch bureauonderzoek

In juni 2007 heeft SyntheGra Archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd, met als doel de archeologische waarden in het plangebied in kaart te brengen (zie bijlage 4). Op basis van dit onderzoek is aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend voor vooroorlogse nederzettingen. Wel worden er in het gebied restanten uit de Tweede Wereldoorlog verwacht. Tijdens de Tweede Wereldoorlog was Julianadorp ten westen, zuiden en oosten omgeven door verdedigingswerken, aangelegd door de Duitsers. Dit ter bescherming van het vliegveld De Kooy, de rijksscheepswerf en de marinehaven van de stad Den Helder, dat sinds 1940 bezet gebied was. Deze verdedigingswerken vormden een onderdeel van de 2685 kilometer lange verdedigingslinie de Atlantikwall. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het plangebied zal naar verwachting kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijke resten. Dat geldt voor die gebieden binnen het plangebied waar geen bloembollenteelt heeft plaatsgevonden, en waar zich nog delen van de anti-tankgracht of andere resten uit de Tweede Wereldoorlog onder de grond kunnen bevinden. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit betrekking op enkele percelen ten zuiden binnen het plangebied. Om de aan- of afwezigheid en de fysieke kwaliteit van eventuele resten vast te kunnen stellen, is daarom een inventariserend booronderzoek voorgesteld.

### Archeologisch veldonderzoek

Op basis van de bevindingen van het bureauonderzoek is ervoor gekozen om een veldonderzoek uit te voeren (zie bijlage 5). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport 'inventariserend veldonderzoek d.m.v. grondboringen, plangebied Julianadorp Oost' (d.d. 30 november 2007). Doel van het veldonderzoek was het vaststellen van de exacte locatie van de anti-tankgracht.

Kaart: resultaten van het archeologisch veldwerk



Op basis van de grondboringen kan worden gesteld dat de gracht vanaf de plek van het nieuwe schoolgebouw in zuidoostelijk richting het onderzoeksgebied inliep, tot aan de de bocht van de Zuiderhaaks, net buiten het onderzoeksgebied. In westelijke richting liep de gracht vanaf het schoolgebouw door naar het noordwesten tot onder de ijsbaan, waar de gracht een knik maakt om vervolgens in zuidwestelijke richting verder te lopen. Ook ligt in het onderzoeksgebied een bunker begraven.

Op basis van het veldonderzoek wordt aan de gemeente Den Helder geadviseerd om de antitankgracht desgewenst in het stedenbouwkundig plan in te passen. Gedacht kan worden aan het reconstrueren van (een deel van) de tankgracht in combinatie met groenvoorziening om uiting te geven van de geschiedenis van Julianadorp in de nieuw te bouwen woonwijk. Verder archeologisch

onderzoek binnen het onderzoeksgebied wordt niet noodzakelijk geacht. Het is helaas niet mogelijk gebleken om de antitankgracht ruimtelijk in te passen.

#### **4.10.2 Monumenten**

Monumentenzorg richt zich vooral de gebouwde monumenten, het onderdeel van de cultuurhistorie dat van oudsher het meest in de belangstelling staat. Waardevolle panden en objecten worden door de Monumentenwet 1988 beschermd tegen verval en ingrijpende wijzigingen. Er zijn geen rijksmonumenten in het plangebied te vinden. Parkstraat 20A is aangewezen als een beeldbepalend object.

De volgende gemeentelijke monumenten liggen binnen het plangebied:

| <b>Locatie</b> | <b>Object</b>                                      |
|----------------|--|
| Loopuytpark    | Muziektent   |
| Parkstraat 12  | Ontmoetingskerk, Protestantse Gemeente Julianadorp |

## 5. Ontwikkelingsvisie Julianadorp Oost

### 5.1 Inleiding

Woningstichting Den Helder en gemeente Den Helder hebben afgesproken om gezamenlijk het gebied Julianadorp Oost te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk. Het gaat om het gebied binnen de Zuiderhaaks, de Schoolweg en het oude dorp. Het totale plangebied omvat ongeveer 40 hectare. In dit gebied komen ongeveer 600 woningen: 25 procent sociale huur, 25 procent goedkopere rijwoningen, 25 procent twee-onder-een-kapwoningen en tenslotte 25 procent vrijstaande woningen. De nieuwe woningen worden gebouwd in verschillende fases. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 60 woningen worden gebouwd en opgeleverd. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp zijn vastgelegd in 'The Story of JD2'. De gemeenteraad heeft deze op 31 januari 2007 officieel vastgesteld.

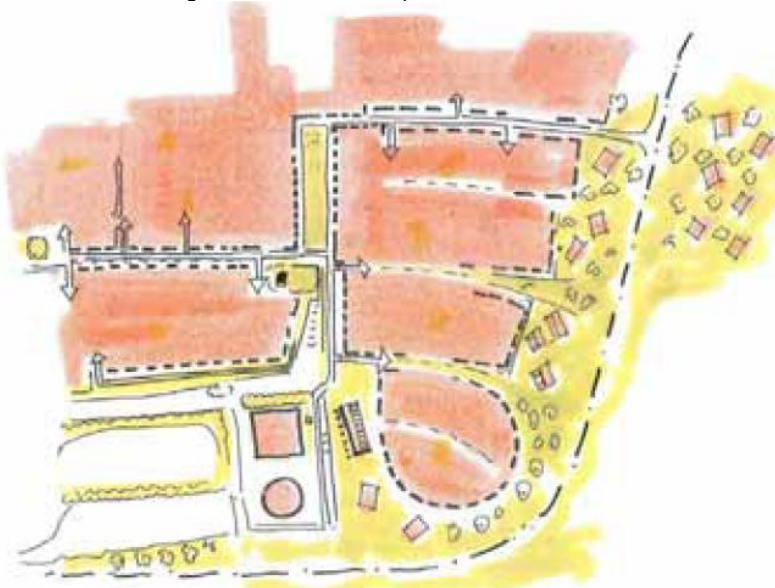
**De belangrijkste uitgangspunten bij de ontwikkeling van Julianadorp Oost zijn:**

- Het samenvloeien van het oude dorp en de nieuwe wijk;
- Grote diversiteit in de architectuur en verkaveling;
- Woningen in verschillende standaardvarianten met vele uitbouw mogelijkheden;
- Uitzicht op het open landschap;
- Een wegenstructuur die aansluit bij het dorpse karakter en aansluit op de dorpse structuur; kleine straatjes, doorgaande routes en dorpse buitenruimte;
- Steeds minder bebouwing vanuit het oude dorp naar buiten toe;
- Terug laten komen van het oude nollenlandschap (licht glooiend) in de wijk.

### 5.2 Stedenbouwkundige structuur

De wens vanuit de structuurvisie Julianadorp aan Zee is om geen nieuwe woonwijk te maken die op zichzelf staat, maar een wijk die een toevoeging is op de huidige kern, het oude dorp. Het plangebied dient een aansluitende verkaveling te krijgen die passend is bij de dorpse structuur. Hierbij is dan ook een verkaveling met een hoge mate van diversiteit gewenst. Het dorpse karakter van de sterk variërende bebouwing wordt op deze manier ondersteund en versterkt.

Kaart: stedenbouwkundige structuur Julianadorp Oost



Bron: Julianadorp Oost, voorlopig ontwerp stedenbouw

### 5.3 Groen- en waterstructuur

Bij de inrichting van de nieuwe wijk gaat er speciale aandacht uit naar de landschappelijke omgeving, in samenhang met het dorps karakter. Het groen en water wordt zoveel mogelijk geconcentreerd rondom de ijsbaan. Er worden zichtlijnen gecreëerd, waardoor de relatie met het omliggend landschap wordt versterkt. Aangezien de wijk gedurende aan aantal jaren zal worden gerealiseerd, is het belangrijk dat de openbare ruimte vanaf het begin volwaardig wordt vormgegeven. Dit houdt ondermeer in dat de bomen die geplant worden al een behoorlijke omvang hebben. De huizen zullen worden verkocht met een haag in de voor- en zijtuinen. Daarmee wordt de wijk van begin af aan als groen ervaren. Dit stimuleert de bewoners ook hun eigen erf goed in te richten en te beheren. In de nieuwe woonwijk komt 3,4 hectare groen, daarnaast komt er 1,0 hectare groen rond de IJsbaan en de SAVO en er wordt 3,3 hectare groen gerealiseerd in de geluidszone van de Zuiderhaaks.

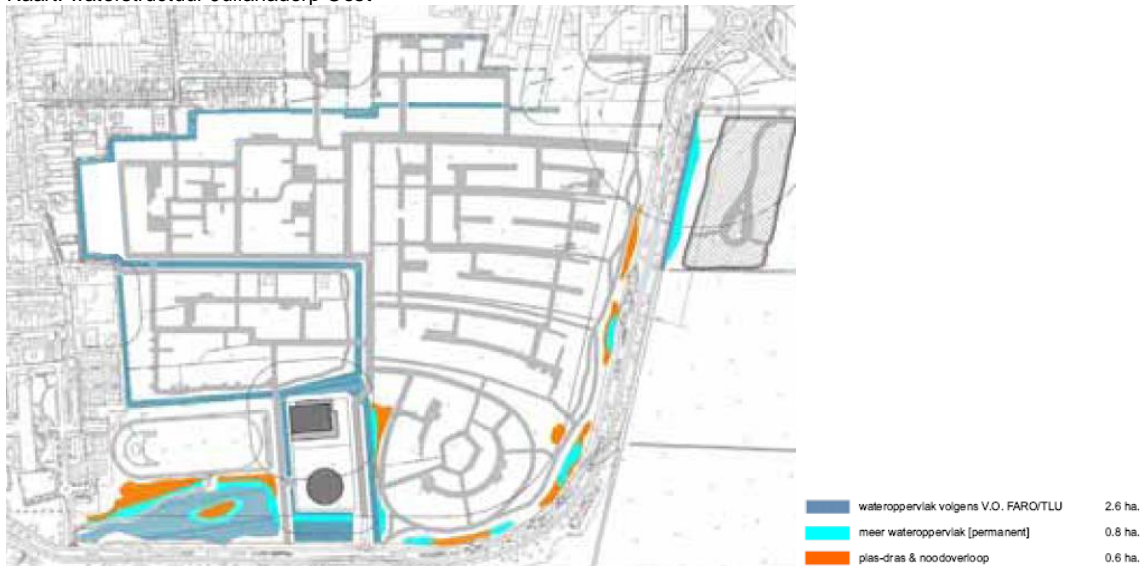
Kaart: groenstructuur Julianadorp Oost



Bron: Julianadorp Oost, voorlopig ontwerp stedenbouw

Op basis van de watertoets dient er in het plangebied ruimte te worden gezocht voor 1 hectare waterberging. Dit bestaat deels uit open water (permanent wateroppervlak) en deels plas-dras gebied (incidenteel onder water).

Kaart: waterstructuur Julianadorp Oost



Bron: Julianadorp Oost, voorlopig ontwerp stedenbouw



## **5.4 Nieuwe voorzieningen in Julianadorp Oost**

In en rondom de oude dorpskern treffen we diverse voorzieningen aan. In de structuurvisie Julianadorp aan Zee wordt gesteld dat deze structuur versterkt moet worden. De komst van de SAVO (scholengemeenschap) en een multisporthal in het plangebied zijn daar een eerste uitwerking van. Laatst genoemde voorzieningen zijn gekoppeld aan de (natuur)ijsbaan, die in het nieuwe plan een prominente rol krijgt. Daarnaast zal ten noorden van Julianadorp Oost (hoek Langevliet en de Schoolweg) een winkelcentrum worden gerealiseerd. Door het nieuwe winkelcentrum worden de voorzieningen geclusterd. Het nieuwe winkelcentrum vervangt winkelcentrum 'De Riepel'. Deze locatie gaat in de toekomst een woonfunctie krijgen. Ook komt er ten zuiden van de rotonde Zuiderhaaks/Schoolweg een nieuw tankstation.

### **Woonzorgcentrum Buitenveld**

Door de extramuralisering van de zorg is het belangrijk om voorzieningen te treffen waarbij mensen niet zozeer in een zorginstelling maar zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast bestaat de wens en is de landelijke tendens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en maatschappelijk actief te zijn. De bestaande bebouwing van Buitenveld is gericht op een groot aantal zorgwoningen, dit wordt in het nieuwe bouwplan een groter aantal ouderen woningen die meer gericht zijn op zelfstandigheid. Ook voldoet de nieuwe bebouwing beter aan de eisen van deze tijd. Op de begane grond worden diverse ruimtes ten behoeve van medische en maatschappelijke diensten gevestigd. Het op deze locatie realiseren van een woon-zorgcomplex voldoet aan het provinciale uitgangspunt voor inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. In december 2006 is door Woningstichting Den Helder een nieuwe aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor het slopen, herbouwen en uitbreiden van woonzorgcentrum Buitenveld. In de nieuwe bebouwing zullen 80 aanleunwoningen en 13 zorgwoningen worden gerealiseerd. Op de begane grond zal een kapsalon, een winkel en 80 vierkante meter kantooruimte worden opgenomen. De bouwvergunning is in september 2007 verleend.

### **Winkelcentrum De Riepel en het agrarische museum**

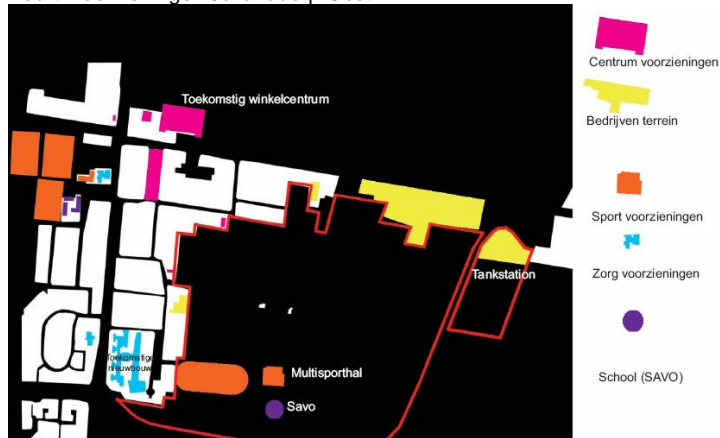
In het de huidige situatie zijn aan de noordkant van Julianadorp twee winkelcentra gevestigd. Dit zijn winkelcentrum De Riepel en het winkelcentrum Loopuytpark gelegen in de oude kern van Julianadorp. Het nieuwe winkelcentrum De Riepel is gevestigd aan de Schoolweg. Aan de westkant van het nieuwe winkelcentrum ligt een stolpboerderij met schuren hierin zal een agrarisch museum worden gevestigd. Op 22 oktober 2002 is hiervoor de vrijstelling en de bouwvergunning verleend. Aan de oostkant van de nieuwe Riepel zijn ongeveer 286 gratis parkeerplaatsen aanwezig en ten zuiden van het centrum 42 parkeerplaatsen.

Het nieuwe winkelcentrum vormt samen met het Loopuytpark het nieuwe hart van Julianadorp. In dit hart dient een zakelijke functie gecombineerd te worden met toeristische, recreatieve en horeca functies. Met de winkeliers van het Loopuytpark wordt overleg gevoerd om hun activiteiten te verplaatsen naar het nieuw te realiseren (winkel-)centrum. Het Loopuytpark krijgt hiermee de ruimte om zich te ontwikkelen tot een 'vermaakplein'. De gedachte achter deze ontwikkelingen is dat het oude dorp meer uitstraling krijgt, de structuur duidelijker wordt en dat het oude dorp meer tot zijn recht komt.

## Het Junior College en de sporthal

Op 16 januari 2006 heeft het SAVO een reguliere bouwvergunning eerste fase aangevraagd voor het bouwen van een sporthal aan de Verlengde Zuiderhaaks in Julianadorp. Het plan omvat het bouwen van een sporthal ten behoeve van de nieuwe school Het Junior College. Hiervoor is op 23 mei 2005 een bouwvergunningsaanvraag ingediend. Zowel de school als de sporthal zijn inmiddels gerealiseerd.

Kaart: voorzieningen Julianadorp Oost



Bron: The story of JD, stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Julianadorp Oost (januari 2007)

## 5.5 Wonen en bebouwing

### Nieuwe wijk Julianadorp Oost

In de nieuwe wijk komen ongeveer 600 nieuwe woningen: 25 procent sociale huur, 25 procent goedkopere rijwoningen, 25 procent twee-onder-een-kap woningen en tenslotte 25 procent vrijstaande woningen. De nieuwe woningen worden gebouwd in verschillende fases. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 60 woningen worden gebouwd en opgeleverd. Voor het realiseren van een dorps karakter in Julianadorp Oost worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het karakter van de nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de organisch gegroeide lintbebouwing van het oude dorp;
- Grote variatie in de bebouwing;
- De bebouwing dient vrijstaand of geschakeld te zijn met een beperkte schakeling van maximaal 5 woningen. Dit om zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke dorps karakter te blijven, uiteraard met uitzondering van de geplande appartementencomplexen;
- Bebouwing zou moeten bestaan uit maximaal één tot anderhalve laag en een kap. Uitzonderingen zijn mogelijk waardoor er op gewenste plekken een bijzonder gebouw kan ontstaan;
- Diversiteit aan kapvormen is gewenst, waarbij gebruik wordt gemaakt van de in het oude dorp aanwezige (traditionele) kapvormen;
- Zij- en achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen met evenveel zorg te worden vormgegeven als de voorgevels;
- Toekomstige aan-, uit- en bijgebouwen moeten het totale beeld niet verstoren, maar de diversiteit juist versterken. Hierbij dient de oorspronkelijke samenhang en bouwstijl behouden te blijven;
- Authentieke details zijn in de uitwerking belangrijk.

### Nieuwbouwproject 'Tossie'

'Tossie' is een bouwplan voor de ontwikkeling van zes vrijstaande en twee geschakeld woningen aan de Schoolweg 62 – 66, gesitueerd op grote kavels. Het merendeel van de woningen staat haaks op de weg, passend in het huidige straatbeeld. Om aan te sluiten op het dorps straatbeeld zijn enkele woningen naar achteren gezet en is de afstand tussen de woningen wisselend.

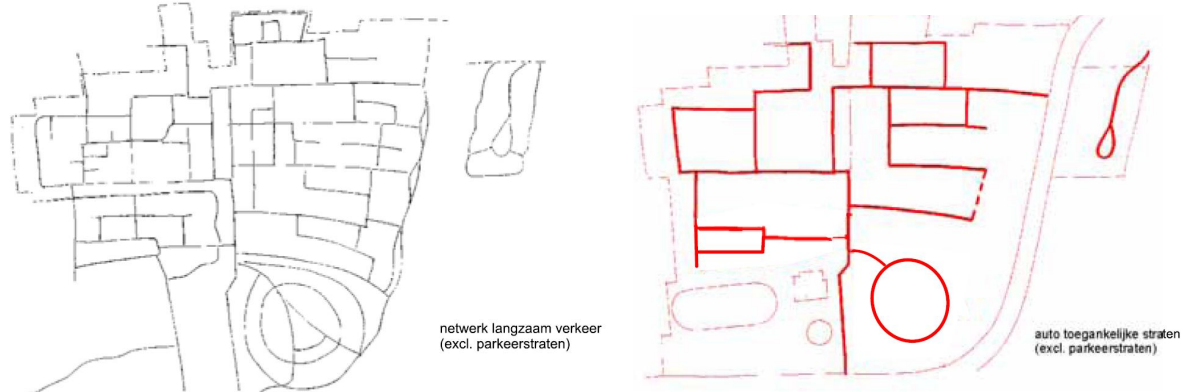
Uitgangspunten bij de ontwikkeling van 'Tossie':

- Een grote mate van diversiteit in bebouwing;
- Goothoogte in de eerste laag met een nok van maximaal 8.00 meter;
- Materiaalkeuze afgestemd wordt op de omgeving. Voorkeur voor rode dakpannen;
- De voorgevellijn gerespecteerd wordt. Ligging 4.00m achterkant trottoir. Maximaal twee woningen mogen verder achter deze lijn gesitueerd worden;
- Aan- en bijgebouwen minimaal 3.00m achter voorgevellijn plaatsen;
- Afwijkende kavelbreedtes, maximaal 2 kavels dezelfde breedte;
- Maximaal twee woningen geschakeld;
- Groene erfafscheiding;
- De watercompensatie van 15%, hetgeen neerkomt op 225 vierkante meter, wordt elders in het plangebied gecompenseerd;
- Parkeren op eigen erf.

## 5.6 Verkeer en Vervoer

De verschillende gebiedsontsluitingswegen vormen een grid die de noord- met de zuidkant en de west- met de oostkant verbindt. Daarnaast zijn er twee wegen (Breewijd en Zuidwal) die met de typerende gridstructuur in verbinding staan. Vrij recent is er een (verlengde) ontsluitingsroute aangelegd in de zuidoost hoek van Julianadorp; de Zuiderhaaks. Langs deze route zal ook de nieuwe uitbreiding worden ontsloten. Voor het gebied zijn bewust korte straten ontworpen. Er is weinig hiërarchie in het stratenpatroon. Dat onderstreept het dorpse karakter.

Kaart: verkeerssysteem Julianadorp Oost



Bron: Julianadorp Oost, voorlopig ontwerp stedenbouw

## 5.7 Parkeren

De geplande parkeervoorzieningen in de nieuwbouwwijk Julianadorp Oost zijn toegesneden op de behoeften per deelgebied. Er is een aantal achterstraten ontworpen die de achtertuinen bereikbaar met de auto maakt. Er wordt voornamelijk geparkeerd op eigen terrein, of langs de straat. Op plekken waar dat nodig is zijn parkeercoffers gemaakt. Deze zullen zo subtiel mogelijk worden ingepast tussen de verkaveling, dus met een smalle entree en aangekleed met een haag en bomen.

In de nieuwbouwwijk komen in totaal 1257 parkeerplaatsen. Dit zijn 926 plaatsen op het eigen erf en 331 parkeerplaatsen op straat of in parkeercoffers.

## 5.8 Duurzaamheid

### Duurzame steden bouw

Het stedenbouwkundig ontwerp bepaalt in grote mate de structurele randvoorwaarden op basis waarvan duurzaamheid in een project geïntegreerd kan worden. Juist op stedenbouwkundige schaal is veelal grote milieuwinst te boeken, bijvoorbeeld door een optimale verkaveling, de juiste materialisering, flexibiliteit en een hoge identiteitswaarde. Dit zijn aspecten die nu de nodige investeringen vergen van de betrokken partijen en niet op de korte termijn terugverdiend zullen worden. We zijn dus genooddaakt om op lange termijn te denken zodat Julianadorp-Oost ook op die termijn een grote mate aan leefkwaliteit voor de verschillende gebruikersgroepen kan bieden, en dat vraagt om duurzame kwaliteit:

### Identiteit

Een hoge identiteitswaarde stimuleert bewoners om respectvol met hun leefomgeving om te gaan. Dat draagt bij aan de toekomstwaarde en duurzaamheid op schaalniveau van het dorp. Identiteit heeft in deze context te maken met begrippen als 'herkenbaarheid' en 'een woning en woonomgeving waar mensen van houden'.

Op het niveau van de woning zijn identiteit, status en ruimtelijkheid de aspecten die horen bij het kwaliteitsaspect 'uitstraling'. En dat is hij uitstekend het werkterrein van de architect. De ingrediënten die aan uitstraling bijdragen zijn gevelindeling en -geleding, materiaalkeuze, detaillering, dakvorm en

diversiteit binnen de wijk. En in Julianadorp-Oost is in eik straat wel een vrijstaande-, twee onder één kap- of rijtjeswoning te vinden.

Het feit dat het stedenbouwkundig plan en de architectuur in Julianadorp-Oost parallel tot stand zijn gekomen, maakt dat er een sterke identiteit van de toekomstige leefomgeving tot stand wordt gebracht.

### **Energie en Oriëntatie**

Een duurzaam gebouwde omgeving beperkt zich niet tot het woningniveau, maar begint bij de juiste randvoorwaarden op stedenbouwkundige schaal.

In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met zongericht verkavelen'. Zongericht verkavelen is het zodanig inrichten van een wijk dat zoveel mogelijk zonlicht op minimaal één van de gevels valt, waardoor passieve zonne-energie optimaal benut wordt. Om deze reden heeft Julianadorp-Oost overwegend oost-west georiënteerde straten.

### **Flexibiliteit**

Omdat duurzaamheid gaat over een visie op de lange termijn en we niet weten welk soort gebruik in de toekomst gemeen goed gaat worden is het zaak deze onvoorspelbaarheid als uitgangspunt te nemen. De toekomstige bewoners kunnen kiezen uit allerlei type woningen en kavels. Maar ook per type woning uit een assortiment aan uit- en aanbouwen. De aan- en uitbouwen zijn mee ontworpen, maar mogen later gebouwd worden: het zogenaamde 'bouwdoos' principe. Met als gevolg dat er een levensloopbestendige wijk ontstaat waar een ieder naar levensfase en wens kan kiezen.

### **Waterbeheer**

Er is veel energie nodig voor de zuivering en afvoer van afvalwater. In Julianadorp-Oost is er daarom gekozen voor een robuust systeem en niet voor het toepassen van Wadi's. Alleen het hoognodige water wordt afgevoerd. Het regenwater zal in de wijk zelf worden opgevangen door het afkoppelen van de hemelwaterafvoeren van het hoofdriool. Het water wordt met 'molgoten' via een verzamelbuis naar het oppervlakte water in de wijk geleid. Hierdoor worden de kosten voor waterzuivering gedrukt en de riolen ontlast. Er is bewust niet gekozen voor wadi's en cascadesystemen, omdat het plan er minder geschikt voor is. De maat van de groene plekken in het plan waar deze systemen aanvankelijk gedacht waren, is zodanig dat er voor andere belangen is gekozen: vrije indeelbaarheid op maaiveld, robuustheid van een systeem bij aanleg, robuustheid over een lange periode,

### **Groenstructuur**

In Julianadorp-Oost is ruimte voor groen en het groen is diep in de wijk getrokken. Dit heeft een positief effect op een aspect wat onder 'identiteit' al genoemd is: 'een woonomgeving waar mensen van houden'. Een deel van de woningen kijkt uit op groen, zijn gesitueerd aan een groen hofje of hebben een grote kavel. Uitgangspunt in het ontwerp is 'elke woning staat op een bijzondere plek'.

### **Materialisering**

Voor de beschoeiing langs de waterkant worden Glasvezelbetonplaten (GVC) gebruikt. Een glasvezelbetonplaat is een cement-gebonden plaat die gemaakt is van zand, cement en glasvezels. GVC is geschikt voor oeverbeschoeiing van vijvers, sloten en vaarten. Het product is een duurzaam alternatief voor tropisch hardhout, verduurzaamd naaldhout of plastic. Bovendien zijn GVC-elementen langer mee dan hout. Het grote voordeel van deze elementen is dat het houtgebruik (bomenkap) beperkt wordt en daarmee bijgedragen wordt aan een beter milieu. De investeringskosten liggen vrij dicht bij een houten alternatief.

### **Verkeer**

Het ontwerpuitgangspunt 'dorps wonen' heeft direct invloed op het verkeersnetwerk. In het plan is één hoofdroute opgenomen met twee entrees. Alle andere wegen zijn langzaam (smalle) verkeerroutes, veilige fietspaden en een aanzienlijk aantal looproutes. Dit geeft de wijk het 'dorps wonen' gevoel. Een positief neveneffect is dat alleen het water afkomstig van de hoofdroute afgevoerd en gezuiverd moet worden, de hoofdroute wordt namelijk intensiever gebruikt door zwaarder verkeer. De graad van vervuiling in de woonstraten is daardoor lager.

Daarnaast geldt op alle wegen in de wijk een maximum snelheid van 30km/h.



## 6. Juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

Belangrijkste doelstelling van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 is het behouden van de bestaande karakteristiek van het oude dorp en de ontwikkeling van Julianadorp Oost tot een nieuwe woonwijk. Het bestemmingsplan is dus zowel conserverend als ontwikkelend van aard. Daarnaast moet de herziening leiden tot eenduidige en moderne plannen die de kwaliteiten waarborgen, maar tevens flexibiliteit biedt aan gewenste ontwikkelingen. Vertaling van deze doelstellingen vindt plaats in voorliggend hoofdstuk. Middels het toelichten van plansystematiek en de verschillende bestemmingen wordt duidelijk welke visie/beleid als achterliggende gedachte geldt voor de gemaakte keuze in de voorschriften en op de verbeelding.

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

Dit hoofdstuk is te hanteren als een leeswijzer bij de regels: er wordt uitgelegd wat het doel is van de verschillende bestemmingen, maar ook welke regels er zijn en waar deze toe dienen. Op deze wijze wordt het bestemmingsplan gemakkelijker te interpreteren.

### 6.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de *regels* en de *verbeelding* met daarbij een *toelichting*.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de elektronische verbeelding en de analoge weergave hiervan worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij harde randvoorwaarden. De elektronische verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 6.3 Typen bestemmingsplannen

In de praktijk komen drie soorten bestemmingsplannen voor. Dit zijn *beheersplannen*, *ontwikkelingsplannen* en een *mengvorm* van de twee typen plannen.

Een *beheerplan* staat voor een overwegend conserverend bestemmingsplan voor een reeds ontwikkeld gebied. De bestaande situatie wordt in de meeste gevallen positief bestemd. Omdat de bestaande situatie het uitgangspunt is, kenmerkt een beheerplan zich door een meer gedetailleerde verbeelding. Bestemmings- en bouwvlakken worden nauwkeurig op de verbeelding aangegeven.

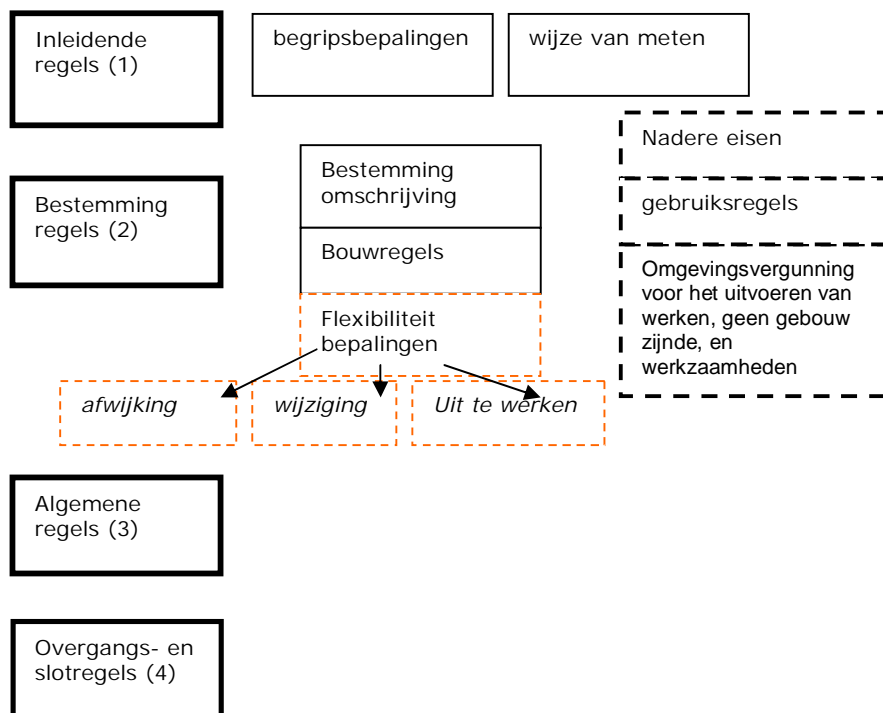
Een *ontwikkelingsplan* kenmerkt zich door een globaler kaartbeeld. Dit type plan wordt gebruikt voor gebieden die nog geheel of gedeeltelijk ontwikkeld moeten worden en is dus gericht op verandering.

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 vervult voor de nieuwe woonwijk hoofdzakelijk een ontwikkelingsfunctie. Voor het oude dorp is het bestemmingsplan conserverend van aard. Dit is ook te zien aan het kaartbeeld, omdat er zeer globaal bestemd is.

## 6.4 Systematiek van de regels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene (voor het hele plangebied geldende) regels. Deze zijn noodzakelijk om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daarbij gaat het om begripsbepalingen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en indien aanwezig dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Specifieke aandacht gaat daarbij uit de omschrijving van de bestemming, de bouwregels en zogenaamde flexibiliteitsbepalingen<sup>1</sup>. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouw-, -gebruiks-, -ontheffingsregels alsmede de algemene procedureregels. Hoofdstuk 4 behelst tenslotte de overgangs- en slotregels, hierin wordt het overgangsrecht en de slotregel verwoord. In deze alinea worden alle regels nader toegelicht.

Figuur: schematische weergave van de systematiek van de planregels. De in oranje weergegeven vlakken zijn optioneel, en gelden niet voor elke bestemming.



<sup>1</sup> Flexibiliteitsbepalingen vallen uiteen in vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en uit te werken.



## **6.4.1 Inleidende regels**

*Hoofdstuk 1 Inleidende regels* bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

### Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel vermeld staan, wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik of relevante wetgeving.

### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogtematen en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

## **6.4.2 Bestemmingsregels**

### **6.4.2.1 Algemeen**

In Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is de volgende opzet aangehouden, namelijk:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de functies die op gronden met een specifieke bestemming zijn toegestaan. Tevens voorziet de bestemmingsomschrijving in een opsomming van de fysieke elementen die onderdeel uitmaken van de inrichting van de gronden. De aard van de toegelaten fysieke elementen op de gronden vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies op grond van de bestemmingsomschrijving.
- *Bouwregels*: regels die aangeven op welke plek gebouwd mag worden en welke afmetingen het gebouw mag dan wel moet hebben.

Naast de bovengenoemde onderdelen, die bij iedere bestemming beschreven worden, bevatten een aantal bestemmingsplanbepalingen ook nog de volgende flexibiliteitsbepalingen om op gewenste/toekomstige ontwikkelingen gemakkelijk in 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.
- *Wijziging*: in artikel 9 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

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, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid aanvullende eisen stellen aan de bouwregels. De nadere eisen zien dan ook op incidentele gevallen om bepaalde 'gaten' op te vullen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde*: 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 gebruiksbeperkingen 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. Het is niet de bedoeling om alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar met name die, waarvan het juist niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het hoeft dan ook niet te gaan om

vormen van gebruik die logischerwijs in strijd zijn met de bestemming. Het is bijvoorbeeld mogelijk om in de ene agrarische bestemming het kamperen strijdig te verklaren en in de andere niet.

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

#### **6.4.2.2 Bestemmingen**

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 bevat de volgende bestemmingen:

1. *Agrarisch*
2. *Bedrijf*
3. *Bedrijf - Nutsvoorziening*
4. *Centrum*
5. *Cultuur en ontspanning*
6. *Gemengd*
7. *Groen*
8. *Horeca*
9. *Maatschappelijk*
10. *Sport*
11. *Tuin*
12. *Verkeer*
13. *Verkeer\_verblijf*
14. *Water*
15. *Wonen*
16. *Wonen-Woongebouw*
17. *Woongebied*
18. *Woongebied – Uit te werken*

##### **1. Agrarisch**

Het betreffen hier de huidige in gebruik zijnde gronden ten oosten van de Zuiderhaaks. Op deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Woongebied. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt dan nadat de provincie heeft ingestemd met het bebouwen buiten het bestaand bebouwd gebied.

##### **2. Bedrijf**

Op grond van deze bestemming zijn bedrijven in de categorie I en II van de bij het plan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (deze is als bijlage bij de voorschriften opgenomen), welke is opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Bedrijfsfunctie zijn ingedeeld in categorieën van licht naar zwaar, te weten van categorie I tot VI. De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn allemaal positief bestemd. Indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan, kan alleen een bedrijf dat past binnen dezelfde categorie of lager zich op de locatie vestigen van de bedrijven die op de lijst zijn benoemd. Voor de locatie van Transportbedrijf Rietvink is voorzien in de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden.

##### **3. Bedrijf-Nutsvoorziening**

Onder nutsgebouwen wordt verstaan bebouwing voor kabels, leidingen, riolering, telefooncentrales, zendmasten, transformator- en elektriciteitshuisjes. Het betreffen hier nutsvoorzieningen welke een groter oppervlak hebben dan 15m<sup>2</sup> en/of hoger zijn dan 3 meter. Alle bouwwerken welke een kleinere afmeting hebben zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij.

##### **4. Centrum**

Ten noorden van de Schoolweg is het winkelcentrum De Riepel gevestigd. Het betreft hier de winkelvoorzieningen in het plangebieden omliggende gebieden. Binnen deze bestemming vallen de volgende functies: detailhandel met daarbij ondergeschikte horeca, dienstverlening, horecabedrijven tot en met categorie 2 en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is niet mogelijk binnen deze bestemming.

De supermarkten zijn toegestaan binnen deze bestemming met uitzondering van de gebieden waar dit specifiek uitgesloten is, dit betreft de locatie gelegen direct ten noorden van het agrarisch museum en waar de gronden thans in het bezit van de gemeente zijn.

### **5. Cultuur en Ontspanning**

Deze bestemming is terug te vinden op de gronden hoek Schoolweg / Langevliet. Hier is een agrarisch museum gevestigd. Het gebruik richt zich op gebruik welke zich bezighoudt met culturele zaken zoals bijvoorbeeld musea, evenemententerreinen en wordt aangevuld met ontspanning. Prostitutie valt echter ook onder deze bestemming, omdat prostitutie en seksinrichtingen binnen grote delen van De gemeente planologisch niet gewenst zijn wordt is dit gebruik van deze bestemming uitgesloten. Wel is ondersteunende horeca opgenomen voor de bestemmingen.

### **6. Gemengd**

De gebieden rondom het Loopuytpark zijn bestemd met de bestemming "Gemengd". Het grote verschil tussen de bestemmingen Centrum en Gemengd is gelegen in het feit dat binnen de bestemming Gemengd de woonfunctie wonen wordt toegestaan. De in het plan aanwezige zwaardere horeca is middels een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen, dit geldt ook ten aanzien van de in het plangebied aanwezige supermarkt.

### **7. Groen**

Op de verbeelding aangegeven gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groen(voorzieningen), park en plantsoen hieronder vallen bomenrijen, groene ruimten tussen bebouwing en voor groenstroken langs straten en paden, alsmede fiets- en voetpaden. Binnen het plangebied zijn op deze wijze de grotere groenelementen vastgelegd die mede bepalend zijn voor de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Hieronder zijn ook zaken begrepen als paden, speelvoorzieningen en water, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

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.

### **8. Horeca**

De beide kiosken in het Loopuytpark zijn bestemd met de bestemming Horeca. In de regels is opgenomen dat de maximale categorie voor horeca 3 is wat inhoudt dat hier alle horeca is toegestaan met uitzondering van horecabedrijven welke voornamelijk gericht zijn op het verstrekken van drank en het verstrekken van logies.

### **9. 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 zijn dit de kerken, de School langs de Verlengde Zuiderhaaks, en het verzorgingstehuis Buitenveld.

### **10. Sport**

De bestemming Sport is gelegen op een 3-tal locaties binnen het plangebied. Het betreft de ijsbaan, de Sporthal bij de SAVO en een speeltuin aan de Landbouwstraat.

Deze bestemming heeft voornamelijk betrekking op de uitoefening van sportmogelijkheden. Evens is het mogelijk op of in deze terreinen en bouwwerken evenementen te organiseren, dit om een meervoudig gebruik van de terreinen en bouwwerken mogelijk te maken.

### **11. Tuin**

Op het perceel behorende bij de woonhuizen buiten het vlak met de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Tuin' gelegd, voor zover van toepassing. Op de zo bestemde gronden kunnen de gevolgen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van invloed zijn om de kwaliteit van de woonomgeving. De mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn opgenomen binnen de naastgelegen bestemming 'Wonen'. Het is echter mogelijk dat aan de achterkant van woningen binnen de bestemming 'Tuin' in beperkte mate aan- en uitbouwen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Tuin' kunnen wel bijgebouwen worden gesitueerd, hierbij wel rekening houdend met de afstand tot de openbare ruimte.

In de regels is een regeling opgenomen voor het toegestane totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, deze mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlakte van het achtererf, tot een maximum van 45m<sup>2</sup> of 10% van het achtererf met een maximum van 100m<sup>2</sup>.

De hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn afgestemd op de minimale belasting van de naastliggende percelen in verband met bezonning van de woningen en een eventueel tuinterras achter de woningen, dat wil zeggen een maximale goothoogte van in principe 3 meter voor bijgebouwen en 4 meter voor aan- en uitbouwen en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Aan de voorkant van de woningen is een aparte regeling opgenomen indien de voortuin voldoende groot is om een erker aan de woning te realiseren waarbij deze altijd ondergeschikt dient te zijn in de voorgevel van die woning.

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

### **12. Verkeer**

De wegen met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor rijbanen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en groenvoorzieningen. De voornaamste functie van de 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 en masten), toegestaan.

### **13. Verkeer-Verblijfs**

Deze bestemming is te vergelijken met die van 'Verkeer', met het expliciete onderscheid dat verkeer hier niet bovengeschikt is aan de verblijfsfunctie in de openbare ruimte. Qua inrichting moet deze openbare ruimte passen in de woonbuurten: het gaat dan om (woon)straten en pleinen, paden en bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen. De inrichting van gebieden met de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden is redelijk vrij, zij het wel dat de verkeersfunctie gewaarborgd dient te blijven.

### **14. Water**

Het water binnen het plangebied betreft voornamelijk water gelegen tussen de verschillende woonvlekken. Het water heeft als belangrijk doel de waterberging van hemelwater, maar ook het visuele aspect is van belang voor de nieuwe woongebieden.

Het water is vastgelegd door middel van de bestemming 'Water', evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen, duikers en bruggen e.d.

### **15. Wonen**

In principe bestaan de woningen in de bestemming Wonen uit woonhuizen, onder dit begrip wordt verstaan een gebouw welke bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden, in het algemeen spraakgebruik wordt vaak gesproken over een eengezinswoning. Het gaat daarbij om vrijstaande, halfvrijstaande en rijtjeswoningen inclusief de bij de woonhuizen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Als uitgangspunt voor de bouw mogelijkheden 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 plankaart wordt direct duidelijk wat de bouw mogelijkheden voor het hoofdgebouw binnen de bestemming Wonen zijn. Daarnaast is het gedeelte van de bestemming 'Wonen' gelegen buiten het bouwvlak

bedoeld voor aan- en uitbouwen en eventuele bijgebouwen. Deze aan het hoofdgebouw verbonden bouwwerken hebben een beperktere omvang en zijn meestal gerealiseerd nadat het hoofdgebouw gereed is gekomen. Om schaduw naar en licht in de naastgelegen woningen zoveel mogelijk te beperken is gekozen voor een maximale goothoogte van 4 meter voor aan en uitbouwen en 3 meter voor bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter voor beide. Binnen deze maten kan ook een dakterras op een aan- of uitbouw worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de bouwhoogte van het hoofdgebouw (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 plankaart op te nemen.

Voor het realiseren van nieuwe woningen is in de regels een parkeereis opgenomen. Deze eis is opgenomen om parkeerproblemen in de woongebieden 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. Voor deze gevallen is in de regels een tabel opgenomen waarin staat hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden toegevoegd in geval van uitbreiding van het aantal woningen. Hierbij is nog een relatie gelegd met de grootte van de woning. Tevens is een tabel opgenomen waarin een inrichting voor een parkeervoorziening is gekoppeld aan een aantal parkeerplaatsen.

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 e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen) tot een maximum oppervlak van 30% van het begane grond oppervlak met een maximum van 35m<sup>2</sup>. 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 40% van de begane grond met een maximum van 50m<sup>2</sup> echter onder een aantal voorwaarden waaronder een aanvullende parkeerverplichting in de vorm van 1,55 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak. In alle gevallen wordt de aard van de aan huis verbonden beroepen gekoppeld aan een lijst welke als bijlage bij het plan is opgenomen.

#### **16. Wonen-Woongebouw**

De bestemming 'Wonen – Woongebouw' heeft betrekking op gebouwen met gestapelde woningen en wordt kenbaar gemaakt met de aanduiding WG (woongebouw). De maximale bouwhoogte van de woongebouwen is aangegeven in het bouwvlak. Waar in de woongebouwen in de plint ook andere functies zijn toegestaan zijn specifieke aanduidingen opgenomen. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de woongebouwen zij/kunnen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en zijn niet apart aangeduid.

#### **17. Woongebied**

De bestemming 'Woongebied' heeft betrekking op de nieuwbouwlocaties voor woningen en woongebouwen (de laatste waar dit met een aanduiding staat aangegeven). De gevellijn staat op de plankaart aangegeven maar het is de bedoeling dat de werkelijke voorgevel van de te bouwen woningen varieerden binnen een afstand van 3 meter achter deze lijn gerealiseerd worden om de diversiteit tussen de woningen te benadrukken.

In de regels een aparte regeling opgenomen voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de te realiseren woningen na gereedkomen van de te bouwen woningen. Deze regeling sluit aan bij de regeling voor de woningen vallend onder de bestemming 'woningen' welke in het verleden gerealiseerd zijn in Julianadorp Centrum.

#### **18. Woongebied – Uit te werken**

Voor een deel van het plangebied is nog onvoldoende concreet hoe de straat en bebouwingsbeeld er in de toekomst uit gaat zien. Om een te grote verdichting te voorkomen is alleen een ,maximum aantal woningen voor de verschillende gebieden aangegeven (met een mogelijkheid om deze binnen een marge van 10% tussen de gebieden aan te passen). Daarnaast is een maximale goot- en bouwhoogte voor het gebied aangegeven. Tevens is een restrictie opgenomen aangaande de maximale

geluidsbelasting op de gevel om te voorkomen dat een hogere waarde moet worden vastgesteld voor de toekomstige woningen.

### **6.4.3 Algemene regels**

De bepalingen van 'Algemene regels' vormen de algemene bepalingen van de voorschriften en bevatten alle bepalingen die nog niet ergens anders zijn ondergebracht. Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen

#### **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.

#### **Algemene regels inzake afwijking**

Dit is een flexibilitateitsbepaling met afwijkingsmogelijkheden die voor alle bestemmingsplannen gelden. In het onderhavige plan gaat het om ontheffingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, antennemasten en geringe afwijkingen en maatafwijkingen.

### **6.4.4 Overgangs- en slotregels**

De bepalingen van de 'Overgangs- en slotregels' vormen het sluitstuk van de regels en bevatten de overgangsbepalingen en de aanroeptitel van het bestemmingsplan.

#### **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 plan 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.

##### *Bouwwerken*

Legale bouwwerken die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen zij na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat de betreffende bouwvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen achttien weken na de datum van de calamiteit. Het gaat hierbij niet om illegale bouwwerken die zich op gronden bevinden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

##### *Gebruik*

Legaal gebruik van gronden alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het toegestane gebruik in het onderhavige plan, maar al plaatsvond vóór de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet. Het gaat hierbij om illegaal gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen alsnog kan worden opgetreden.

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

#### **Slotregel**

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan : **Julianadorp Oost 2011**.

## 6.5 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 voorschriften 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 reeds 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. Ook is er over het bestemmingsplan overleg geweest met de wijkcoördinator die het plan heeft inbrengt in het wijkoverleg.
- Ad 3) Dit is een van de uitgangspunten bij het opstellen van de voorschriften. 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) Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene wet bestuursrecht een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planvoorschriften ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). 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 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 overtreder.





## 7. Economische Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

Op basis van de Wro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te worden onderzocht hoe er financieel uitvoering wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

#### **GREX**

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Grondexploitatiewet in werking getreden. Dit is een onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Grondexploitatiewet regelt de financieel-technische en juridische kanten van de grondexploitatie en alles wat direct of indirect met grondexploitaties en locatieontwikkeling te maken heeft. Hiertoe kan een exploitatieplan worden opgesteld.

Door het instellen van deze wet wordt beoogd de al tijden aanwezige privaatrechtelijke knelpunten ten aanzien van het optreden door de gemeente op te lossen. Daarnaast is sprake van binnenplanse verevening waarbij sprake is van realisatie van maatschappelijke, voor de grondexploitatie, onrendabele bestemmingen. Dit soort bestemmingen zijn van groot belang maar in financieel opzicht weinig lucratief in vergelijking met bijvoorbeeld vrije sectorbouw, kantoren en winkelcentra.

De Gemeente Den Helder heeft op 6 oktober 2004 een overeenkomst gesloten met Woningstichting Den Helder over de samenwerking en uitvoering van het project Julianadorp Oost. Samen met de woningstichting heeft de gemeente alle gronden in bezit en/of contractuele afspraken gemaakt met de particuliere eigenaren binnen het plangebied. Alle te verhalen kosten met betrekking tot het plangebied kunnen daarmee via de gronduitgifte verhaald worden. Kostenverhaal is op deze manier verzekerd, waardoor het niet noodzakelijk is om gelijktijdig met dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

### 7.2 Nieuwbouwwijk Julianadorp Oost

Op 15 november 2010 heeft de gemeenteraad van Den Helder de grondexploitatie voor Julianadorp Oost vastgesteld.

De grondexploitatie is een in de tijd gezette weergave van de kosten en opbrengsten van het project. De opbrengstenkant van de grondexploitatie bestaat uit de opbrengst van bouwrijpe gronden voor sociale woningen, koopwoningen en bedrijfsgrond. Het betreft:

133 rijwoningen huur  
142 rijwoningen koop  
150 2<sup>^</sup>1 kap woningen koop  
148 vrijstaande woningen koop  
32 appartementen huur

De grondprijs voor de sociale woningbouw is volgens het grondprijzenbeleid 2006 van de gemeente bepaald en er is een marktconforme prijs bepaald voor de grond van de koopwoningen in het project en de bedrijfskavels aan de noord-oostzijde van het plan. De sociale woningbouw wordt in principe gerealiseerd door de lokale woningcorporatie. De grond voor de koopwoningen wordt aan drie ontwikkelende partijen uitgegeven. Voor de bedrijfskavels worden nog gegadigden gezocht.

De kostenstructuur voor het uitwerken en realiseren van de stedenbouwkundige visie is als volgt (bedragen zijn nominaal, op prijspeil 01-01-2010):

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Boekwaarde                      | € 23,3 miljoen        |
| Verwervingen                    | € 0,3 miljoen         |
| Bouwrijp maken                  | € 6,7 miljoen         |
| Woonrijp maken                  | € 5,2 miljoen         |
| Diversen                        | € 0,3 miljoen         |
| Plankosten                      | <u>€ 3,0 miljoen</u>  |
| <i>Totale kosten (afgerond)</i> | <i>€ 38,8 miljoen</i> |

De opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd op (afgeronde kaveloppervlaktes):

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Eengezinswoningen huur                  | € 2,0 miljoen         |
| Eengezinswoningen koop                  | € 36,6 miljoen        |
| Meergezinswoningen (appartementen) huur | € 0,3 miljoen         |
| Bedrijfskavels                          | € 0,7 miljoen         |
| Overige opbrengsten                     | <u>€ 3,2 miljoen</u>  |
| <i>Totale opbrengsten (afgerond)</i>    | <i>€ 42,8 miljoen</i> |

In de exploitatie zijn de volgende bedragen berekend voor opbrengsten- en kostenstijgingen en rentelasten:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Opbrengstenstijging                                  | € 4,3 miljoen                   |
| Kostenstijging                                       | € 2,1 miljoen                   |
| Rentekosten  | <u>€ 5,8 miljoen</u>            |
| <i>Saldo opbrengsten- en kostenstijging en rente</i> | <i>€ 3,6 miljoen (negatief)</i> |

De grondexploitatie komt uit op een positief saldo van € 330.000 (contante waarde, prijspeil 01-01-2010). Het project is daarmee economisch uitvoerbaar. En er behoeft voor het bestemmingsplan geen apart exploitatieplan te worden opgesteld.

Overige toekomstige en nu nog niet voorziene (her-)ontwikkelingen binnen het plangebied zullen gerealiseerd worden vanuit een private dan wel gemeentelijk exploitatie, waarbij de gemeente middels een exploitatieovereenkomst of via de grondprijzen een ten minste budgetneutrale ontwikkeling zal nastreven. De financiële haalbaarheid van dergelijke ontwikkelingen worden afzonderlijk beoordeeld.

De ontwikkeling van het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

## 8. Rapportering overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Julianadorp Oost 2010 heeft vanaf 18 februari 2011 tot en met 31 maart 2011 ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan meerdere overleginstanties. De inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 14 inspraakreacties ontvangen. Tevens hebben wij 1 inspraakreactie ontvangen buiten de termijn. De indiener stellen wij hiervan middels een brief op de hoogte. In deze brief geven wij tevens aan dat indiener in de volgende fase kan reageren op het bestemmingsplan. Ook hebben 3 overleginstanties (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Vrom-inspectie en de provincie Noord-Holland) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In deze Nota van beantwoording welke als bijlage 8 aan deze toelichting is bijgevoegd) geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties worden kort weergegeven en beantwoord. De reacties zelf zijn als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reacties voortkomen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden opgestart.