

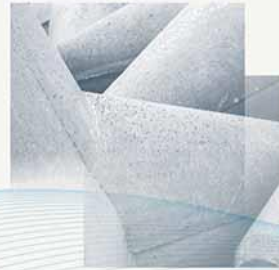
## Ruimtelijke onderbouwing

Koningsbrink (ongenummerd) in Julianadorp

Documentcode: 17J005.RO005.TG.RO

IMRO-idn: NL.IMRO.0400.517OVWAH41SPEC-OV01

**Lievensense**  **CSO**  
infra water milieu



## **Ruimtelijke onderbouwing**

Koningsbrink (ongenummerd) in Julianadorp

Documentcode: 17J005.RO005.TG.RO

IMRO-idn: NL.IMRO.0400.517OVWAH41SPEC-OV01

### **Opdrachtgever**

Woningstichting Den Helder  
Postbus 90  
1780AB DEN HELDER

### **Contactpersoon opdrachtgever**

Dhr. J.J. Martens

### **Contactpersoon LievensenseCSO**

Dhr. T. Gerritsma  
088 – 910 2055  
TGerritsma@LievensenseCSO.com

Projectcode	17J005
Documentnummer	17J005.RO005.TG.RO
IMRO-idn:	NL.IMRO.0400.517OVWAH41SPEC-OV01
Versiedatum	26 oktober 2017
Status	ontwerp

<b>Autorisatie</b>			
<b>Documentnummer</b>	<b>Versiedatum</b>	<b>Status</b>	
17J005.RO005.TG.RO	26 oktober 2017	ontwerp	
<b>Opgesteld door:</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum</b>	<b>Paraaf</b>
T. Gerritsma	planoloog	12-05-2017	
<b>Geverifieerd door:</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum</b>	<b>Paraaf</b>
D. Boer	Jurist	26.10.2017	
<b>Akkoord projectleider:</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum</b>	<b>Paraaf</b>
T. Gerritsma	Planoloog	12-05-2017	

**LIEVENSECSO MILIEU B.V.**

**BUNNIK**

Postbus 2  
3980 CA Bunnik  
Regulierenring 6  
3981 LB Bunnik

**LEEWARDEN**

Postbus 422  
8901 BE Leeuwarden  
Orionweg 28  
8938 AH Leeuwarden

**DEVENTER**

Postbus 2018  
7420 AA Deventer  
Gotlandstraat 26  
7418 AZ Deventer

**MAASTRICHT**

Postbus 1323  
6201 BH Maastricht  
Sleperweg 10  
6222 NK Maastricht

**HOOGVLIET**

Postbus 551  
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet  
Hoefsmidstraat 41  
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

*E-mail: [info@LievensenseCSO.com](mailto:info@LievensenseCSO.com)  
KvK-nummer: 30152124*

*Website: [LievensenseCSO.com](http://LievensenseCSO.com)  
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01*

*IBAN: NL63 ABNA 0570208009*



# Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doel.....	1
1.2 Ligging projectgebied .....	1
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	2
1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing .....	3
<b>2 Bestaande en toekomstige situatie.....</b>	<b>4</b>
2.1 Bestaande situatie.....	4
2.2 Toekomstige situatie .....	5
2.3 Aanvaardbaarheid.....	6
<b>3 Beleidskader.....</b>	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid .....	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) .....	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.2 Provinciaal /regionaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 & Provinciale Ruimtelijke Verordening .....	8
3.2.2 Regionaal Actieprogramma wonen .....	10
3.3 Gemeentelijk beleid .....	10
3.3.1 Strategische Visie 2020 .....	10
3.3.2 Structuurvisie Den Helder 2025 .....	11
3.3.3 Woonvisie Den Helder 2016 – 2020.....	11
3.3.4 Welstandsnota .....	12
<b>4 Planologische en milieutechnische aspecten.....</b>	<b>13</b>
4.1 Duurzame verstedelijking.....	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.2.1 Archeologie.....	14
4.2.2 Monumenten .....	14
4.3 Bodem .....	14
4.4 Externe veiligheid.....	15
4.5 Natuurwaarden .....	17
4.5.1 Resultaten quickscan.....	18
4.5.2 Advisering.....	19
4.6 Geluid .....	19
4.7 Luchtkwaliteit.....	20
4.8 Bedrijven & milieuzonering.....	21
4.9 Watertoets .....	21
4.9.1 Algemeen.....	21
4.9.2 Watertoetsprocedure.....	22
4.10 Verkeer en parkeren .....	23

4.11	Kabels en leidingen .....	23
<b>5</b>	<b>Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>24</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	24

## Bijlagen

Bijlage 1	Voorontwerp De Brink Omring
Bijlage 2	Bodemrapport VBO Julianadorp Oost fase 1
Bijlage 3	Oplegnotitie Bodem
Bijlage 4	Quicksan natuurwetgeving
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Notitie stikstof met Aeriusberekening
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek aangrenzend bestemmingsplan

## 1 Inleiding

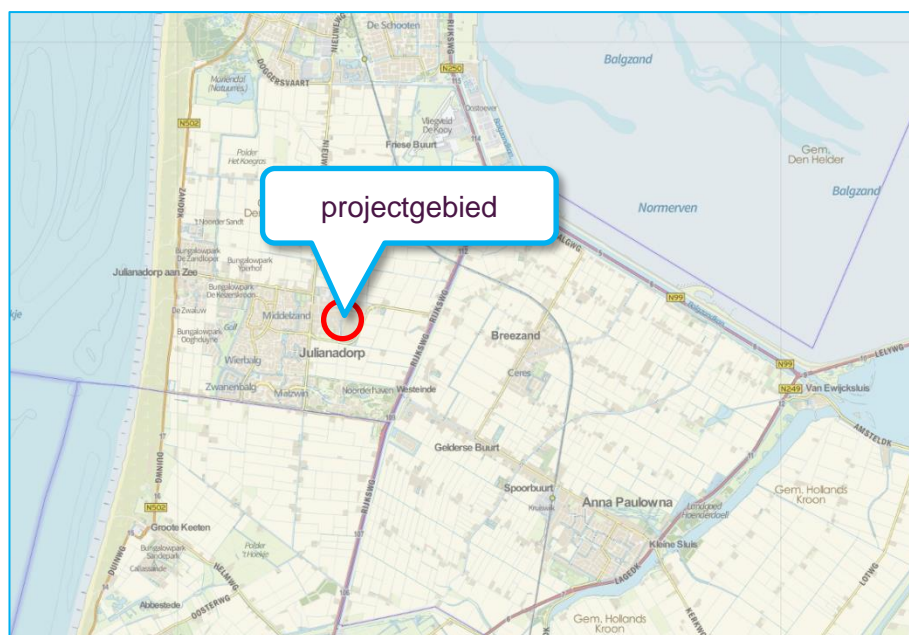
### 1.1 Aanleiding en doel

De woningstichting Den Helder heeft het voornemen om, in samenwerking met zorginstelling Omring, op een locatie aan de Koningsbrink in de nieuwe woonwijk Julianadorp-Oost een appartementencomplex te realiseren van 33 woon/zorg-eenheden in combinatie met zorgvoorzieningen. Omring heeft aangegeven dat zij, naast het verzorgingshuis in Julianadorp, aanvullend behoefte heeft aan geclusterde (beschermde) wooneenheden in een woongebouw. Deze wooneenheden dienen op termijn ook extramuraal, dat wil zeggen buiten de zorginstelling om, verhuurbaar te zijn.

Het nieuwe appartementencomplex wordt als 'special' binnen de nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het gebouw is ten opzichte van de overige geplande bebouwing van een ander schaalniveau en zal daardoor als belangrijk herkenningspunt gaan fungeren.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwbouwplannen. De plannen passen echter niet volledig binnen het geldende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig. Daartoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### 1.2 Ligging projectgebied



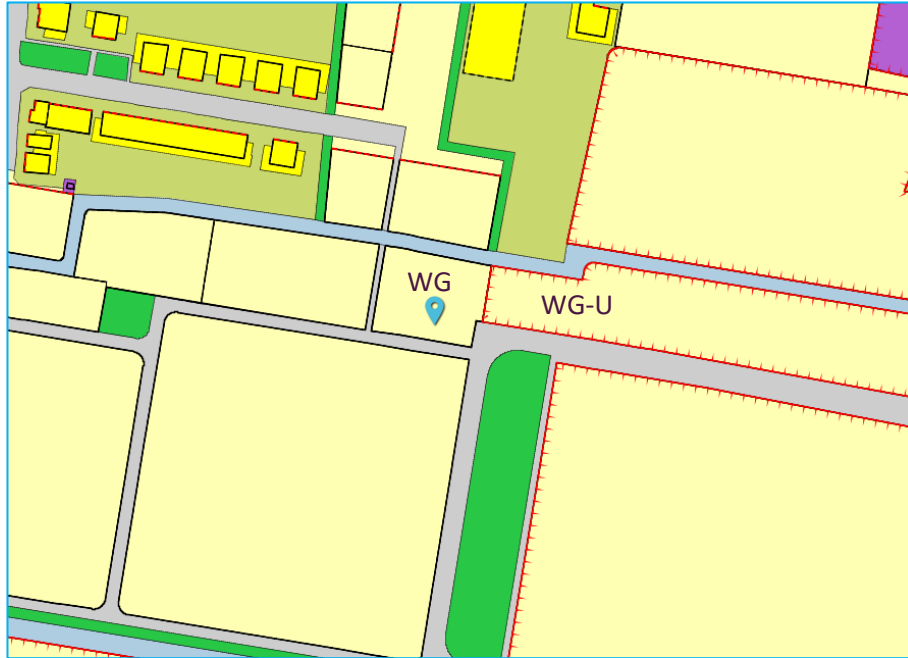
Afbeelding - locatie van het projectgebied (bron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl))

Het projectgebied is gelegen ter hoogte van de aansluiting van de Koningin Maximalaan op de Koningsbrink in Julianadorp. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Koningin Maximalaan en de Koningsbrink en aan de oostzijde door het fietspad. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door een watergang.

Het projectgebied heeft oppervlakte van in totaal 3.488 m<sup>2</sup>

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan '[Julianadorp Oost 2011](#)', zoals het is vastgesteld op 19 december 2011.



Afbeelding – uitsnede bestemmingsplan '[Julianadorp Oost 2011](#)'

De gronden aan de westzijde (ter hoogte van de Koningin Maximalaan) hebben de bestemming 'Woongebied (WG)', met de nadere aanduiding 'Woongebied – woongebouw'. Ter plaatse mogen 24 wooneenheden worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van 12 m. Een deel van de appartementen is binnen deze bestemming geprojecteerd.

De gronden aan de oostzijde (ter hoogte van de Koningsbrink) hebben de bestemming 'Woongebied – uit te werken (WG-U)', met de nadere aanduiding 'wro-zone – uitwerkingsgebied 3'. Binnen het uitwerkingsgebied 3 zijn, na uitwerking van de bestemming, maximaal 31 wooneenheden toegestaan tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 12 m. Een deel van het geplande complex is in deze uit te werken bestemming geprojecteerd.





Afbeelding – uitsnede projectie van het ontwerp over het bestemmingsplan

Wanneer het bouwplan over het geldende bestemmingsplan wordt geprojecteerd lijkt het dat een klein deel van de gronden binnen de bestemming 'Water' valt. Binnen deze gronden zijn tuinen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een goothoogte van maximaal 7 m, daarmee wordt de maximaal toegestane goothoogte van 6 m overschreden, ook wanneer rekening gehouden wordt met een afwijkingmarge van 10%. De maximale bouwhoogte wordt met bouwplan niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft het beoogde 'gebruik van de gronden' van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Met de gemeente Den Helder is overeengekomen dat allereerst de activiteit 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wabo art. 2.1 lid 1 sub c)' wordt aangevraagd. Deze aanvraag dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing.

#### 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken stilgestaan bij verschillende relevante aspecten:

- hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en toekomstige situatie;
- in hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de relevante beleidsstukken;
- hoofdstuk 4 beschrijft de planologische en milieuaspecten;
- tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied bestaat op dit moment uit braakliggend, bouwrijp terrein. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een sloot en aan de zuidzijde door de Koningsbrink en de Koningin Máximalaan. Aan de oost- en westzijde zijn braakliggende, bouwrijpe terreinen aanwezig. Het plangebied is begroeid met een grazige ruigte, er zijn geen bomen aanwezig.



*Afbeelding – bestaande situatie in het projectgebied (rood = projectgebied)*

Het projectgebied is gelegen binnen de nieuw geplande woonwijk Julianadorp-Oost. In deze wijk worden ongeveer 600 nieuwe woningen gerealiseerd binnen het bestaande dorps karakter. Het projectgebied sluit daar direct op aan.

## 2.2 Toekomstige situatie



Afbeelding – beoogde situatie in het projectgebied

Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex met 33 woon/zorg-eenheden met bijbehorende parkeerplaatsen en terrein- en tuininrichting. Het gebouw bestaat uit twee volwaardige bouwlagen, afgedekt met een wisselende kapvolumes. De centrale entree is gesitueerd ter hoogte van de aansluiting van de Koningin Maximalaan op de Koningsbrink. Door de forsere bouwmassa vormt het gebouw een goede beeldbeëdiging van de brinkruimte.



Afbeelding – mogelijke vooraanzicht vanaf de Koningsbrink (bron: 'VoorOntwerp Special Omring')

De wooneenheden bestaan ieder uit een woonkamer met keuken, een slaapkamer en een badkamer. Elke wooneenheid heeft een oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>. Het complex bestaat uit 4

woonclusters met elk 8 a 9 wooneenheden. Per cluster is een centrale open zitkamer en leefkeuken met ondersteuningsruimte aanwezig. De open zitkamers/leefkeukens zijn voorzien van een aangebouwd terras of veranda. Centraal in het appartementencomplex wordt een teamkamer gesitueerd.

Het complex wordt omringt door een ruime afgeschermdde gezamenlijke tuin.

Aan de westzijde, aan de overzijde van het fiets- en voetpad, wordt een centrale parkeer-voorziening gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn vooral bedoel voor bezoekers en het zorgpersoneel.

In de watergang aan de noordzijde worden een beschoeiing met eventueel vlonders of steigers aangelegd.

### **2.3 Aanvaardbaarheid**

Door GeO architecten is op basis van de randvoorwaarden en huisvestingswensen, zoals overeengekomen tussen Omring en Woningstichting Den Helder (WDSH), een Voorontwerp opgesteld. Het betreffende document 'Voorontwerp Special Omring' (nr. 2014037-VO\_contract, d.d. 19 juli 2016) is als bijlage 1 in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Op grond van het betreffende document en de aanvullende onderzoeken die in het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat er sprake van een wenselijke ontwikkeling die alle steun verdient.

### 3 Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- Concurrerend  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Bereikbaar  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Leefbaar en veilig  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de invulling van het ruimtelijk beleid geeft het Rijk meer ruimte voor provincies en gemeenten. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. De 'ladder van duurzame verstedelijking' is voor regionale stedelijke functies uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De juridische borging van de nationale belangen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

*Het plangebied is in het SVIR niet specifiek benoemd of aangeduid. Wel past het project in de gedachte om zorgvuldig om te gaan met ruimtegebruik door bebouwde kavels te benutten voor nieuwe functies.*

*In het kader van de 'ladder van duurzame verstedelijking' is de woningbouwbehoefte onderbouwd in paragraaf 3.2.2 Regionale Actieprogramma wonen.*

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals het kustfundament, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Het plangebied ligt binnen de Barro-zone 'Waddengebied'. Artikel 2.5.6 bepaalt dat op een bestemmingsplan voor het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, de artikelen 2.5.4, 2.5.5 en 2.5.12 van het Barro van overeenkomstige toepassing zijn.

In artikel 2.5.2 zijn de landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee beschreven: rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Het bouwplan leidt niet tot significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten, onder meer omdat het bouwplan door zijn omvang en relatief grote afstand tot het buitenwater niet zichtbaar is vanaf het buitenwater en ook anderszins geen invloed daarop heeft.

*Onderhavig plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.*

## **3.2 Provinciaal /regionaal beleid**

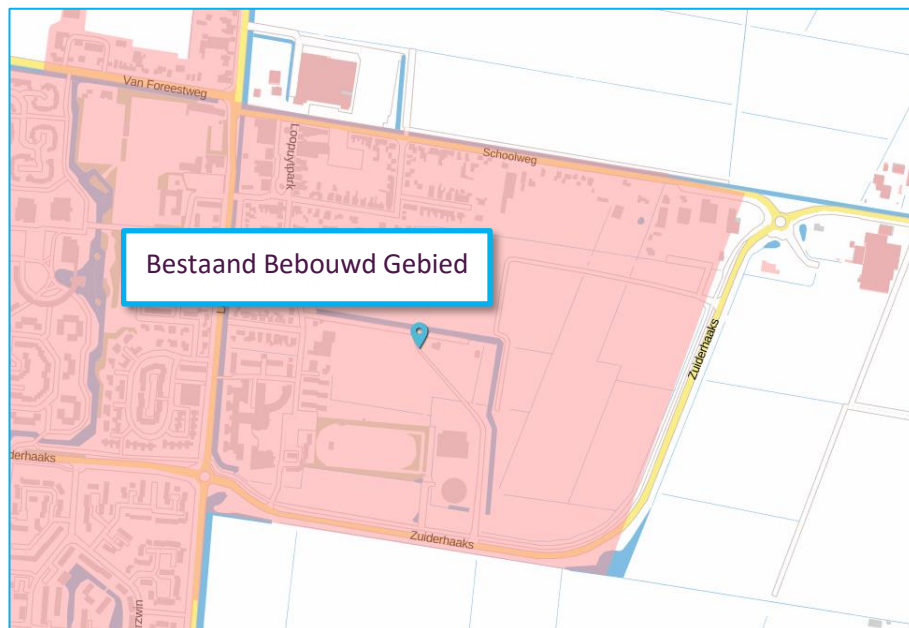
### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 & Provinciale Ruimtelijke Verordening**

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

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is dit naar regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Op de bij de Structuurvisie behorende kaarten staat aangegeven welke thema's waar van toepassing zijn. Het plangebied is gelegen binnen 'Bestaand bebouwd gebied'.





Afbeelding – ligging projectgebied binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde ‘onrendabele toppen’ die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen. In dit geval zijn er geen belemmeringen voor de bouw en vraagt het plan geen bijzondere inzet van middelen.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), actuele versie 1 maart 2017**

Volgens artikel 2 lid k van de PRV wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 5a bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Gedeputeerde Staten hebben bij de geactualiseerde PRV een uitvoeringsregeling met betrekking tot de regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen vastgesteld.

Hierbij hoort een ‘Handreiking uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ en het ‘Basisdocument regionale afspraken woningbouw’.

In paragraaf 3.2.2 wordt verder ingegaan op de regionale afspraken die betrekking hebben op het plangebied.

Op grond van de PRV moet in ruimtelijke plannen voor woningbouw worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie.

*Voorliggende plannen sluiten aan op de doelstellingen uit de Provinciale Verordening Ruimte. Het plan past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid.*

### 3.2.2 Regionaal Actieprogramma wonen

In de Regionale ActieProgramma's (RAP's) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie. Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: 'In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu'. De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken.

De regio Kop van Noord-Holland bestaat uit 4 gemeenten: Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel. Voor deze gemeenten is het actieprogramma vastgelegd in het document 'Regio Kop van Noord-Holland, Regionaal Actie Programma' (2011).

Voorliggend bouwplan voorziet in de bouw van 33 appartementen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' biedt de mogelijkheid tot het realiseren van deze woningen als onderdeel van de bouw van de geplande 600 woningen.

*Bij het opstellen van het RAP voor de regio Kop van Noord-Holland is rekening gehouden met deze woningaantallen, zodat er geen strijdigheid of afwijking ontstaat met het Regionale ActieProgramma.*

### 3.3 Gemeentelijk beleid<sup>1</sup>

#### 3.3.1 Strategische Visie 2020

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

Om te voorkomen dat de geplande woningbouw in Julianadorp een beweging naar het zuiden op gang brengt, moet het stadshart van Den Helder weer aantrekkelijk worden met een goed voorzieningsniveau met kwaliteit en diversiteit. Tegelijkertijd moet de economie een flinke impuls krijgen en de werkeloosheid teruggedrongen worden. De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de geplande woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling.

Om dit te bereiken zijn, in het kort, zes doelen opgesteld:

1. Den Helder ontwikkelt een duurzame economie;
2. Sociale zwakte wordt tegengegaan;
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

<sup>1</sup> [HTTP://WWW.DENHELDER.NL/BESTUUR/PUBLICATIE/BELEID](http://www.denhelder.nl/bestuur/publicatie/beleid)



bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.

4. Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd;
5. Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord);  
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.

*Het nieuwe woon/zorg-complex maakt deel uit van de in ontwikkeling zijnde woonwijk Julianadorp Oost. Daarmee wordt aangesloten op de doelen uit de strategische visie.*

### 3.3.2 Structuurvisie Den Helder 2025

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

Voor wat betreft woningbouw wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen. Verder wordt aangegeven dat het uitgangspunt bij het aantrekkelijk en gezond maken van de stad bestaat uit verdichting van bestaand stedelijk gebied.

*De realisatie van de woon/zorg-woningen, als onderdeel van Julianadorp Oost, draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.*

### 3.3.3 Woonvisie Den Helder 2016 – 2020

Den Helder wil een aantrekkelijke stad zijn voor de huidige en toekomstige bewoners en verdere structurele krimp voorkomen. Om een vitale samenleving met een evenwichtige opbouw te behouden zet de gemeente sterk in op het behoud van jongeren. Daarnaast is het van belang dat ouderen met plezier kunnen blijven wonen in de stad. Daarbij is samenwerking met de lokale partners van essentieel belang om de ambities van de woonvisie te kunnen laten slagen.

De Woonvisie richt zich op 4 speerpunten:

1. betaalbare kwaliteit;
2. goed wonen voor jong en oud;
3. duurzaam wonen;
4. tijdelijk wonen.

*De realisatie van de woon/zorg-woningen, als onderdeel van Julianadorp Oost, past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie.*

#### **3.3.4 Welstandsnota**

In de Welstandsnota wordt Julianadorp gekenmerkt door een kleinschalige agrarische/dorpse structuur. De bebouwing kent een diversiteit aan vormen en stijlen met verschillende bebouwingstypologieën van zowel kleinschalige geschakelde als grotere vrijstaande woningen. Daarnaast zijn het bestaande zorgcentrum Buitenveld en het winkelcentrum De Riepel grootschalige complexen die de fijnmazige structuur doorbreken. Op enkele plekken zijn samenhangende, soms vooroorlogse, woningblokken herkenbaar, zoals aan de Tuinbouwstraat. Over het algemeen is sprake van diversiteit aan organisch gegroeide (lint)bebouwing.

Met betrekking tot Julianadorp-Oost wordt in de welstandsnota gemeld dat bewust is gekozen om in stedenbouwkundige context en architectonische uitstraling aan te sluiten op de dorpskern van Julianadorp. Voor Julianadorp-Oost (2008) zijn beeldkwaliteitplannen van toepassing.

In het document 'Voorontwerp Special Omring' (nr. 2014037-VO\_contract, d.d. 19 juli 2016; zie bijlage 1) is aangegeven dat de vormgeving en materiaalgebruik zijn geïnspireerd op het landelijke bedrijfsgebouw in een dorpse omgeving. Het gebouw wordt uitgevoerd al een samengesteld 'schuurgebouw'.

*De plannen zijn positief beoordeeld door de welstandscommissie (zie verder paragraaf 2.3). Hiermee past de ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van de welstandsnota.*

## 4 Planologische en milieutechnische aspecten

De ontwikkeling is gelegen binnen het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 zoals vastgesteld op 19-12-2011. In het kader van dat bestemmingsplan zijn enkele omgevingsonderzoeken uitgevoerd. In deze notitie wordt kwalitatief beoordeeld of voor het uit te werken plan dezelfde conclusies getrokken kunnen worden als in de omgevingsonderzoeken van het bestemmingsplan.

### 4.1 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevrage, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro<sup>2</sup> worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder (trede 1), moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In voorliggende situatie is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen plannen sluiten aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. Binnen de regio is er behoefte aan het toevoegen van woningen conform de eigen behoefte. Het voorgenomen plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet in de eigen (lokale) behoefte. Voor de nieuwe zorgwoningen geldt dat deze worden gebouwd in een gebied met een woningbouwopgave.

Bij het opstellen van het Regionaal Actie Programma (RAP) voor de regio Kop van Noord-Holland is rekening gehouden met deze woningaantallen, zodat er geen strijdigheid of afwijking ontstaat met de RAP (zie paragraaf 3.2.2).

1. het plan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die voor de geplande nieuwbouwontwikkeling optimaal wordt ingericht. Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG). Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;

---

<sup>2</sup> De 'Ladder' is inmiddels aangepast per 1 juli 2017. De afweging in deze paragraaf is uitgebreider dan volgens de vigerende regeling nodig is. De conclusies veranderen daardoor dus niet.

2. het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

*Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.*

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.2.1 Archeologie

#### **Archeologisch bureauonderzoek**

In juni 2007 heeft Synthebra Archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd, met als doel de archeologische waarden in het plangebied in kaart te brengen. *Op basis van dit onderzoek is aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend voor vooroorlogse nederzettingen.*

Wel werden 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 2.685 kilometer lange verdedigingslinie de Atlantikwall. Om de aan- of afwezigheid en de fysieke kwaliteit van eventuele resten vast te kunnen stellen, is daarop een inventariserend booronderzoek uitgevoerd.

#### **Archeologisch veldonderzoek**

Op basis van de bevindingen van het bureauonderzoek is een veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport 'inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen, plangebied Julianadorp Oost' (d.d. 30 november 2007). Doel van het veldonderzoek was het vaststellen van de exacte locatie van de anti-tankgracht en een ondergrondse bunker. Beide zijn aan de zuidzijde van de woonwijk aangetroffen, buiten het voorliggende projectgebied. .

*Verder archeologisch onderzoek binnen het onderzoeksgebied werd verder niet meer noodzakelijk geacht.*

### 4.2.2 Monumenten

Binnen het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

## 4.3 Bodem

De gemeente heeft de beschikking over een Nota Bodembeheer en een bodemkwaliteitskaart, zoals vastgesteld in 2012. De bodemkwaliteitskaart geeft de gemiddelde kwaliteit aan van de bodem in Den Helder. In de nota bodembeheer regelt de gemeente Den Helder hoe binnen de gebiedsgrenzen grond en bagger verantwoord mag worden hergebruikt. De nota neemt daarbij de door de rijksoverheid vastgestelde regels over (generiek beleid). De gemeente gaat in de nota echter nog een stap verder door óók gebied specifiek beleid vast te stellen.

Binnen het plangebied zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek betreft 'VBO Julianadorp Oost fase 1' (d.d. 15-08-14, zie bijlage 2). Dit is een verkennend bodemonderzoek geweest en behoefte van de eerste fase van Julianadorp Oost.

Omdat het onderzoek ouder is dan de termijn van twee jaar die de gemeente hanteert heeft LievenseseCSO een oplegnotitie bij de gemeente ingediend om het onderzoek als voldoende actueel te beschouwen (zie bijlage 3). De gemeente Den Helder heeft hiermee ingestemd.

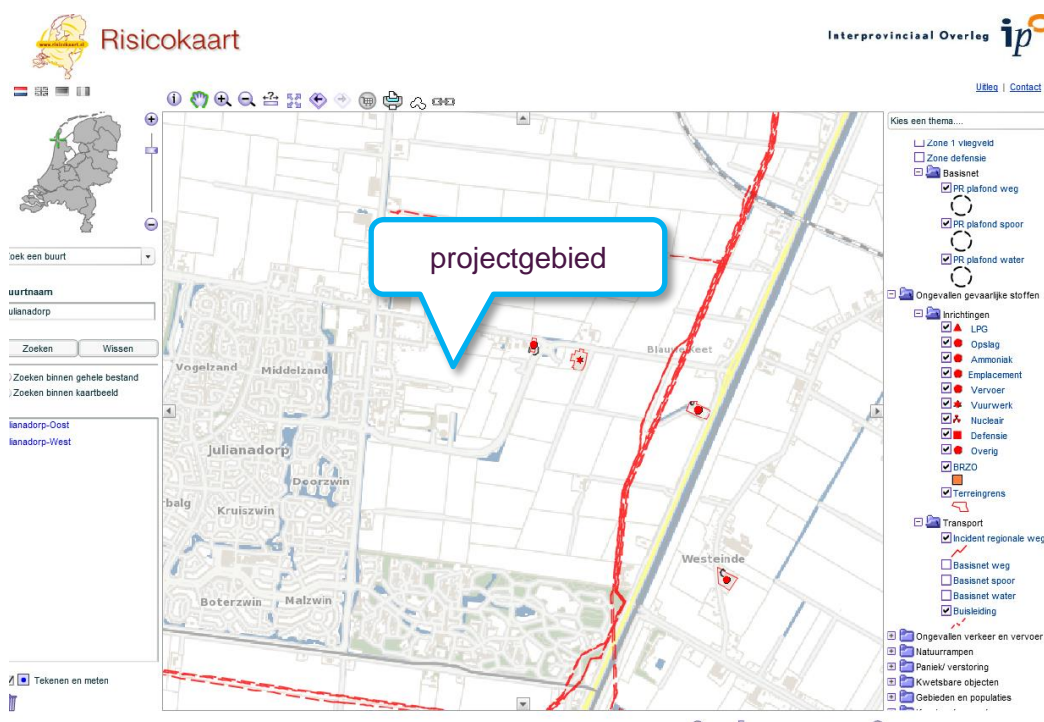
*Uit het bodemrapport blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemming 'Wonen'. Nader onderzoek binnen het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht.*

#### 4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart, met daarin het plangebied.



Afbeelding – uitsnede risicokaart ([www.riscokaart.nl](http://www.riscokaart.nl))

### Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Op basis van de Risicokaart van Nederland wordt vastgesteld dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, die invloed hebben op het plangebied.

### Transportroutes

Per 1 juli 2014 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden ter vervanging van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu, bijvoorbeeld een explosie, een brand of het vrijkomen van een gifwolk. Om dit te voorkomen gelden er eisen aan het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Onderdeel van het Bevt is een basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarover dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd wordt binnen bepaalde grenzen. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur te weten de Hoofdwegen (snelwegen), de Hoofdwaterwegen (binnenwateren) en de Hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Over de N9 (N250 de Kooy – N503 Schagerbrug), ten oosten van het plangebied vinden transporten met gevaarlijke stoffen plaats. De afstand voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bedraagt 0 meter.

### Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Ten oosten (op ruim 1 km afstand) en ten noorden van het plangebied (op ruim 700m afstand), liggen hogedruk gasleidingen. In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van de gasleidingen aangegeven.

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat de PR 10-6-contour van de betreffende leidingen 0 meter bedraagt. De norm voor het plaatsgebonden risico geeft geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de afstand tot het plangebied is duidelijk dat de ontwikkeling ruim buiten de aangegeven afstanden voor het groepsrisico (1% letaliteit) blijft. Er is geen aanleiding voor verder te kijken naar het groepsrisico.



Gegevens leiding			Risicocontouren				
Nr	Buisl.nr.	exploitant	Max. werkdruk (bar)	Diameter (inch)	PR=10 <sup>6</sup> – contour (meter)	Letaliteitcontour	
						1%	100%
10	W-574-12	GASUNIE	40,00	8,63	0	95	50
16	A-593	GASUNIE	66,20	35,98	0	430	180
18	A-616	GASUNIE	66,20	47,99	0	535	210
19	A-591	GASUNIE	66,20	42,01	0	485	190

*Afbeelding – gegevens buisleidingen*

*Op basis van bovenstaande wordt vastgesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.*

#### 4.5 Natuurwaarden

In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is door LievensenseCSO Milieu BV een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd. De quickscan of vooronderzoek is géén soortgerichte inventarisatie, maar de eerste fase in het kader van de procedure van de Wet natuurbescherming.

De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet vanaf 1 januari 2017 in het wettelijk kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden, planten- en diersoorten en houtopstanden. In de wet zijn de provincies primair bevoegd gezag voor bescherming van soorten en natuurgebieden. De uitgevoerde quickscan is als bijlage 4 opgenomen in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De quickscan leent zich niet direct voor een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag voor de geplande planontwikkeling.

Het doel van de quickscan is, om op basis van een literatuuronderzoek en een veldbezoek, een inschatting te maken of:

- beschermde planten- en diersoorten in het plangebied of directe omgeving voorkomen;
- de planontwikkeling mogelijk effect(en) heeft op de al dan niet aanwezige beschermde planten- en diersoorten en daarmee mogelijk strijdig is met de soortenbescherming conform de Wn;
- een noodzaak aanwezig is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mogelijk voorkomende beschermde planten- en diersoorten, door een gerichte veldinventarisatie volgens de geldende protocollen;
- de planontwikkeling plaatsvindt in of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied) of het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voormalige EHS) en of daarbij sprake is van de noodzaak voor onderzoek in het kader de gebiedsbescherming conform de Wn en/of het provinciale beleid omtrent het NNN, inclusief externe werking.

#### 4.5.1 Resultaten quickscan

Op basis van de resultaten van de quickscan en de planontwikkeling wordt het onderstaande geconcludeerd.

- **Toetsing beschermde soorten**

Op basis van het literatuuronderzoek en/of veldbezoek wordt in de quickscan geconcludeerd dat er mogelijk broedvogels in het plangebied voorkomen. Andere beschermde soorten worden uitgesloten.

Het projectgebied biedt mogelijkheden als broedlocatie voor weidevogelsoorten. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (onthefing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de wet geen standaardperiode aangehouden, doorgaans kan globaal uitgegaan worden van 15 maart tot 15 augustus. Buiten het broedseizoen zijn nesten niet beschermd, behalve als het nesten van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nest betreft.

*Deze soorten worden niet in het plangebied verwacht. Een nader onderzoek is niet nodig.*

- **Toetsing beschermde gebieden**

Het projectgebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Duinen Den Helder - Callantsoog') is aanwezig op circa 2,8 km ten westen van het plangebied. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Ter onderbouwing van dit standpunt is een berekening van de mogelijke toename van stikstofdepositie op het genoemde Natura 2000-gebied uitgevoerd<sup>3</sup>. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet zorgt voor een overschrijding van de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar. Een onderzoek in het kader van de Wn is daarom, en ook vanwege andere mogelijk versturende aspecten, niet nodig.

Hiernaast is het projectgebied ook geen onderdeel van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN). Het voornemen heeft door de locatie buiten het NNN en de aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

*Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling ('nee, tenzij'-beoordeling) is niet nodig.*

Het projectgebied biedt in potentie mogelijkheden als broedlocatie van diverse vogelsoorten, waaronder weidevogels. Werkzaamheden die tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Dergelijke verstoring is niet toegestaan en hier wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Door buiten het broedseizoen (maart-juli) te werken, kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Het broedseizoen is een globale periode, ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Wanneer buiten het broedseizoen gewerkt wordt, zijn er door uitvoering van het voornemen geen beschermde natuurwaarden (soorten en gebieden) in het geding.

*Met in acht neming van de zorgplicht kan het voornemen binnen de kaders van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd. Negatieve gevolgen voor beschermde natuurwaarden worden uitgesloten.*

---

<sup>3</sup> 17J005.NOT001.03082017, notitie stikstofdepositie met Aerius-berekening als bijlage



#### 4.5.2 Advisering

##### Algemeen

Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten uit te laten voeren.

- Voor broedvogels wordt geadviseerd de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.
- Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.
- Voor algemene amfibieënsoorten wordt geadviseerd de werkzaamheden aan de sloot uit te voeren in de periode augustus tot november. De larven zijn dan volgroeid en de volwassen exemplaren hebben zich nog niet ingegraven voor de winterslaap.

##### Rugstreepad

De strikt beschermde rugstreepad komt op dit moment niet in het plangebied voor. Omdat deze soort een echter uitgesproken pionierssoort met een voorkeur voor primaire stadia in de ecologische successie is, kan deze snel opduiken op onder andere bouwterreinen. Geschikte voortplantingswateren bestaan uit ondiepe, tijdelijke wateren, in de directe omgeving van onbegroeide zandige terreinen. (RVO, 2014). Met het bouwrijp maken van het projectgebied kan een dergelijk situatie ontstaan. Indien met de werkzaamheden de rugstreepad wordt aangetroffen is een ontheffingsaanvraag alsnog noodzakelijk.

Om vestiging (en daarmee een ontheffingsprocedure) van deze soort op ontwikkelingslocaties te voorkomen dient het plangebied voorafgaand aan het uitvoeren van mogelijke grondwerkzaamheden volledig afgeschermd te worden met een reptielen- en amfibieënscherm. Het scherm dient een hoogte van 40/50 centimeter te hebben en vijf centimeter in de grond te worden geplaatst. Bovendien wordt aanbevolen het scherm te plaatsen in het late voorjaar en de zomer, voordat de rugstreepad kans krijgt zich te vestigen in het gebied.

#### 4.6 Geluid

In de omgeving van het plan liggen een aantal wegen met een wettelijke geluidzone, de Langevliet, de Zuiderhaaks en het gedeelte van de Schoolweg waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Voor deze wegen geldt een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Het plan is op ruim grotere afstand (400 tot 500 meter) van deze wegen gelegen. De Wet geluidhinder legt daarmee geen restricties op aan het plan.

Uit een akoestisch onderzoek bij het ontwerp bestemmingsplan Willem Alexanderhof fase 4.1 2017, (NL.IMRO.0400.513BPWAHFASE412017-ONT1), welk plangebied oostelijk aan het plangebied grenst én deels wel binnen de zone van de Zuiderhaaks ligt, blijkt dat een hogere waarde nodig is voor woningen aan de Koningsbrink. Op de Koningsbrink is de maximale

snelheid recent verlaagd tot 30 km/h en is het wegdek aangepast. Om deze nieuwe situatie te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.<sup>4</sup> Uit dit onderzoek volgt dat er **geen** hogere waarde meer behoeft te worden vastgesteld voor woningen aan de Koningsbrink maar dat de geluidwering van de gevels minimaal GA,k 24 dB dient te zijn.

Het nieuwe akoestische onderzoek biedt voldoende aanknopingspunten om ook voor het nu voorliggende plangebied van de zorgwoningen te concluderen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden

*Daarmee wordt geconcludeerd dat er voor het uit te werken plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid.*

#### 4.7 Luchtkwaliteit

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt er onder deze 3%-grens gebleven.

- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit geval worden 33 wooneenheden gerealiseerd. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

*Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van 33 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.*

Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het plan en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plan laat de ontwikkeling van woningen toe.

---

<sup>4</sup> d.d. 10 augustus 2017 WG2017-08-10 WADH-V2.

*Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (monitoringsronde 2016) blijkt dat de concentraties verontreinigde stoffen ter plaatse nu en in de toekomst ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden.*

#### **4.8 Bedrijven & milieuzonering**

Door bij de realisatie van gevoelige functies voldoende afstand in acht te nemen tot milieubelastende activiteiten zoals bedrijven, kan hinder en gevaar worden voorkomen. Tevens wordt vermeden dat bedrijfsbelangen worden geschaad.

In de toelichting van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 is een overzicht opgenomen van inrichtingen die in het plangebied aanwezig zijn, 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 maximale voorkeursafstand die uit dit overzicht voort komt is 50 meter. De woningen binnen het uitwerkingsplan voldoen aan deze afstand.

In bijlage C behorende bij de regels van het bestemmingsplan zijn de bedrijven genoemd die zijn toegestaan op gronden die zijn aangewezen voor 'Bedrijf'. Ook voor deze bedrijven geldt een maximale voorkeursafstand van 50 m. De meest nabij gelegen bestemming 'Bedrijf' is gelegen op een afstand van ca. 140 m van de woningen binnen het uitwerkingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorkeursafstand.

De gronden direct grenzend aan het uitwerkingsplan zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor 'Woongebied'. Deze zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroep. Deze aan huis verbonden beroepen zullen niet leiden tot milieubelastende activiteiten ter plaatse van de woningen van het uitwerkingsplan.

*Er is geen sprake van bedrijven in de omgeving die de realisatie van woningen belemmeren. Daarnaast zijn er geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering geschaad worden.*

#### **4.9 Watertoets**

##### **4.9.1 Algemeen**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat een watertoets verplicht is met als doel dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de inrichting van de waterhuishouding tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier denkt als waterbeheerder al in een vroeg stadium mee over het ruimtelijke plan en geeft vervolgens een 'wateradvies'. De initiatiefnemer moet hier rekening mee houden, eventueel moet het plan worden aangepast.

#### 4.9.2 Watertoetsprocedure

In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is door LievenseseCSO Milieu BV een wateradvies aangevraagd via de digitale watertoets (30 januari 2017 – kenmerk 20170130-12-14521).

Het resultaat is dat de normale procedure doorlopen dient te worden. De reden hiervoor is dat er rondom het plangebied sprake is van grondwateroverlast. Om grondwateroverlast binnen het plangebied te voorkomen is het van belang om dit in een vroegtijdig stadium aan te kaarten. De watertoets is als bijlage 5 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit de waterparagraaf komen de volgende conclusies naar voren:

- het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie neemt substantieel toe met circa 1.821 m<sup>2</sup>;
- het plangebied grenst aan secundaire watergang. Werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de 5 m zone van deze watergang;
- aangenomen wordt dat hemelwater van verharding afstroomt en in de naast gelegen watergang stroomt;
- er zullen geen wijzigingen plaatsvinden in het heersende oppervlaktewaterpeil
- het plangebied kent een drooglegging van 80 cm;
- de ontwateringsdiepte wordt op onvoldoende geschat waardoor ophoging van het bouwterrein noodzakelijk is;
- compenserende maatregelen om water (tijdelijk) te bergen op eigen terrein worden niet van de opdrachtgever verwacht.
- Het plangebied is gevoelig voor verzilting. Voorkomen moet worden dat er zout grondwater aangeboord wordt wat geloosd gaat worden op het oppervlaktewater of dat er verbindingen gemaakt worden tussen verschillende waterlagen.

Concluderend adviseren wij aanvullende maatregelen te nemen om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Dit in acht nemend adviseren wij een ophoging van het plangebied. De exacte ophoging wordt middels een momenteel lopend gemeentelijk onderzoek bepaald. Aanbevolen wordt om voor de start van deze werkzaamheden contact op te nemen met de gemeente. Door het ophogen van de grond verminderd de kans op (grond)wateroverlast binnen het plangebied.

De Ruimtelijke Onderbouwing is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de verschuiving van het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wel heeft het Hoogheemraadschap nog enkele opmerkingen gemaakt, die hieronder worden aangegeven.

Voor enkele werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Het betreft de realisatie van de berging en de heg direct langs de watergang. Ook het plaatsen van beschoeiing, vlonders en steigers en het aanleggen van verhardingen zijn werkzaamheden die watervergunningplichtig kunnen zijn. Dit hangt af van de gedetailleerde uitwerking. De werkzaamheden aan de watergang zullen van tevoren ook besproken moeten worden met de gemeente.

Op voorhand wil het HHNK wel aangeven dat, gezien de breedte van de waterloop (maximaal 6 meter) en het feit dat een minimale vrije doorvaart van 6 meter aanwezig moet zijn voor de maaiboot, het aanleggen van steigers of vlonders over het water, niet zal worden

toegestaan. Dergelijke voorzieningen kunnen wel op eigen terrein, grenzend aan de waterloop, worden toegestaan, mits deze niet oversteekt het water in.

Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd naar de gemeentelijke (druk-)riolering. Hiertoe dient bij de gemeente Den Helder een aansluitvergunning te worden aangevraagd.

Op basis van de gevoerde procedure blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

*De procedure in het kader van de watertoets is doorlopen. De Ruimtelijke Onderbouwing is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Indien aan de orde moet een wattervergunning worden aangevraagd, waarover vooraf overleg moet plaatsvinden met gemeente en/of Hoogheemraadschap.*

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

In de Nota Parkeernormen Den Helder zijn de parkeernormen vastgelegd die gelden binnen de gemeente Den Helder. Voor een zorgwoning geldt een parkeernorm van 0.65 parkeerplaats (pp.) per woning. Afgerond komt de parkeervraag uit op 22 voertuigen.

Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein opgevangen moet worden. Er wordt voorzien in parkeergelegenheid voor 22 voertuigen. De inschatting is dat dit terrein zal openbaar toegankelijk is. Desalniettemin is het parkeren in theorie geregeld met dit parkeerterrein. Het is nog niet bekend aan welke zijde van het gebouw het parkeerterrein komt te liggen.

Uit een berekening met de Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren van CROW blijkt dat de ontwikkeling leidt tot circa 80 voertuigbewegingen per etmaal.

*Het gebied is met diverse ontsluitingsroutes goed ontsloten voor het autoverkeer, waarbij rekening is gehouden met vervoersbewegingen als gevolg van uitbreidingen zoals voorliggend uitwerkingsplan.*

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Boven en onder het plangebied zijn geen straalpaden of leidingen aanwezig die regeling behoeven in een ruimtelijk plan. Drinkwater, elektriciteit, gas, telecom en CAI worden via het hoofdwegennet aangevoerd en via een ondergronds leidingnet verder over het woongebied gedistribueerd.

## **5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Onderhavig project betreft een particulier initiatief. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

Het realiseren van de woning dient te worden gezien als bouwplan in het kader van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Voor aangewezen bouwplannen dient de gemeente haar kostenverhaal te verzekeren. Alle kosten, verbonden aan onderhavig planvoornemen zijn voor rekening en risico van initiatiefnemers.

*Hiervoor hebben de gemeente en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.*

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten van het wateroverleg met het waterschap zijn weergegeven in de waterparagraaf (zie ook paragraaf 4.9).

Het bouwplan met ruimtelijke onderbouwing zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

# Bijlagen

## **Bijlage 1    Voorontwerp De Brink Omring**



**Bijlage 2 Bodemrapport VBO Julianadorp Oost fase 1**

## Bijlage 3 Oplegnotitie Bodem

## Bijlage 4 Quicksan natuurwetgeving

## Bijlage 5 Watertoets

## Bijlage 6 Notitie stikstof met Aeriusberekening

## **Bijlage 7    Akoestisch onderzoek aangrenzend bestemmingsplan**