

**BESTEMMINGSPLAN JULIANADORP ZUID-
OOST 2010**

**Bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost
2010**

Code 0814102 / 04-10-10

**GEMEENTE DEN HELDER 0814102 / 04-10-10
BESTEMMINGSPLAN JULIANADORP ZUID-OOST 2010**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Bestaande situatie	2
1.3. Situering van het plangebied	3
1.4. Vigerende planologisch-juridische regeling	3
1.5. Opgave voor het bestemmingsplan	4
1.6. Toets aan omgevingsaspecten	5
1.7. Leeswijzer	6
2. HET BELEIDSKADER	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Europees beleid	7
2.3. Rijksbeleid	8
2.4. Provinciaal en regionaal beleid	11
2.5. Gemeentelijk beleid	17
3. PLANUITGANGSPUNTEN	20
3.1. Analyse van het gebied	21
3.2. Beschrijving stedenbouwkundig plan herstructureringsgebied	24
3.3. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte	32
4. PLANSYSTEMATIEK	37
4.1. Algemeen	37
4.2. Bestaande bebouwing	37
4.3. Groengebied	37
4.4. Herstructureringsgebied	37
4.5. Agrarisch gebied	40
5. OMGEVINGSASPECTEN	41
5.1. Algemeen	41
5.2. Archeologie	41
5.3. Ecologie	42
5.4. Visuele boombeoordeling	45
5.5. Water	47
5.6. Geluid	50
5.7. Bedrijven	52
5.8. Bodemverontreiniging	53
5.9. Luchtkwaliteit	56
5.10. Externe veiligheid	57
5.11. Verkeersstudie	62

6. JURIDISCHE PLANOPZET	64
6.1. Algemeen	64
6.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009	64
6.3. Systematiek en techniek	65
6.4. Toelichting op de bestemmingen	66
6.5. Overige regels	69
7. UITVOERBAARHEID	71
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.2. Planschade	82
7.3. Grondexploitatie/economische uitvoerbaarheid	83
8. RAADSVASTSTELLING	84

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitplan 't Laar 3 december 2009
<u>Bijlage 2</u>	Ontheffing Flora- en faunawet 6 maart 2009
<u>Bijlage 3</u>	Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 30 november 2007
<u>Bijlage 4</u>	Geluids- en luchtkwaliteitsonderzoek 27 juni 2008
<u>Bijlage 5</u>	Risicoanalyse planschade 29 oktober 2008
<u>Bijlage 6</u>	Berekening groepsrisico buisleidingen, 6 juli 2010
<u>Bijlage 7</u>	Overlegreactie

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het terrein van zorgcentrum Noorderhaven wordt herontwikkeld. Noorderhaven ligt ten zuidoosten van het dorp Julianadorp in de gemeente Den Helder. Op dit moment wonen op het terrein cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo wonen. In het kader van omgekeerde integratie zal een aantal paviljoens gesloopt worden en zullen er nieuwe woongebieden ontwikkeld worden waarin een mix van marktoningen en cliëntwoningen zal ontstaan. De realisatie van een nieuwe woonwijk op deze plek bevordert de integratie van cliënten in de maatschappij. Een ontwikkeling die al eerder is ingezet met de verhuizing van cliënten naar woonwijken in heel Noord-Holland. De bouw van de verschillende fasen met in totaal 253 grondgebonden woningen, 72 appartementen en 34 cliëntwoningen (met elk 6 cliënten) in een zestal woongebieden en dagbesteding en openbare voorzieningen in het centrumgebied zal ongeveer zes tot acht jaar in beslag nemen.

Het plangebied bestaat grotendeels uit twee delen. Enerzijds het circa 84 ha groot terrein van het zorgcentrum Noorderhaven, anderzijds een groot agrarisch gebied ten noorden hiervan. Het zuidelijk deel bestaat uit een groen terrein met veel bosschages, waartussen clusters van paviljoens zijn gelegen. Een deel van de huidige bebouwing zal worden gesloopt. Op deze plaatsen wordt nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt op enkele nieuwe plaatsen in dit zuidelijk deel van het plangebied nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande watergangen blijven behouden of worden uitgebreid en geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan.

Voorafgaande aan het starten met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 is een heel proces voorafgegaan. Eind 2003 is tussen de gemeente Den Helder en 's Heeren Loo een exploitatieovereenkomst gesloten met afspraken (een structuurvisie) over de omvorming van het Noorderhaventerrein. Doel van de overeenkomst is het bevorderen van betere ontplooiingsmogelijkheden voor de cliënten van Noorderhaven door middel van omgekeerde integratie in de samenleving en het ontwikkelen van een hoogwaardige locatie voor wonen voor niet-clieënten. Onderdeel van de overeenkomst was het Structuurplan Noorderhaven, gemaakt door 's Heeren Loo. Inmiddels is Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. door 's Heeren Loo gekozen als de projectontwikkelaar.

De afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen 's Heeren Loo, Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. en vertegenwoordigers van de gemeente. Dit overleg heeft geleid tot een Masterplan in 2007 van het stedenbouwkundig bureau Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur BV. Vervolgens is dit Masterplan vertaald in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Noorderhaven (Julianadorp, gemeente Den Helder) van 17 maart 2008.

Hierin wordt nader ingegaan op de groen- en waterstructuur, de woningtypologie, de cliëntenverdeling, de gebouwhoogtes, wegenstructuur, voet- en fietspadenstructuur, watertoevoeging, kap- en herplant, uitgeefbaar terrein, fasering en beeldkwaliteitplan.

Het Masterplan, het VO-stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is op 2 juni 2008 in de commissie S&B van de gemeente Den Helder besproken. Naar aanleiding van gewijzigde inzichten is op 31 augustus 2009 een herzien Masterplan 't Laar opgesteld, samen met een herziening van de plankaart Voorlopig Ontwerp Stedenbouw 't Laar en een herzien Beeldkwaliteitplan 't Laar gepresenteerd (kortweg Masterplan 't Laar genoemd). De Raadscommissie Stadsontwikkeling en beheer heeft in september 2009 met deze plannen ingestemd. De gemeente beschouwt dit Masterplan 't Laar passend binnen de exploitatieovereenkomst tussen 's Heeren Loo en gemeente Den Helder uit 2003.

Met betrekking tot de in het programma voorgestelde ontwikkelingsrichting is behoefte aan een actueel bestemmingsplan dat op een systematische wijze de ontwikkelingen mogelijk maakt en rekening houdt met de planologische beperkingen van het gebied.

1.2. Bestaande situatie

Noorderhaven is een bosachtige oase met een oppervlakte van 84 ha in het vlakke land van de polder Koegras. Het initiatief tot de bouw werd in 1963 genomen, uitgaande van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De Vereniging tot Opvoeding en Verpleging van Geesteszwakke Kinderen 's Heerenloo, die naast Noorderhaven nog meer inrichtingen beheert, bracht dit initiatief tot uitvoering. Op 14 juni 1977 verrichtte prinses Margriet de officiële opening door de laatste steen te metselen.

Het uitgestrekte terrein van Noorderhaven bestaat vooral uit een dicht bosgebied. Het is al van ver zichtbaar in het Noord-Hollandse polderlandschap. Eenmaal binnen dit homogene bosgebied ontvouwt zich een beschutte, parkachtige omgeving. Kronkelige wegen, paden en waterpartijen wisselen af met open velden en groepjes gebouwen. Midden in het gebied ligt een grotere open ruimte, die vanaf de westelijke entree goed te overzien is. Deze bosrijke, beschermde en rustige omgeving met een welhaast Scandinavische sfeer is de grote kracht van het gebied. In en aan deze open ruimte liggen de gebouwen met de centrale voorzieningen. De zusterflat 'Buitenhaven' is daarvan het hoogste en meest markante. De cliënten van Noorderhaven wonen in paviljoens die per 2, 3 of 4 geclusterd zijn. Er zijn 5 van deze clusters die alle meer verscholen in of tegen de bospercelen liggen. In het oostelijk deel van Noorderhaven is de bebouwing spaarzaam. In dit gedeelte staan enkele gebouwen met een recreatieve functie, een sterrenwacht en een kinderboerderij.

Noorderhaven vormt een voor Den Helder bijzonder, waardevol en behoudenswaardig geheel. Wel mist er in de praktijk een heldere en consequente hoofdstructuur, met name qua ontsluiting, waterpartijen en wat betreft afwisseling van open ruimtes enerzijds en gebouwen/bospercelen anderzijds.



Figuur 1. Bestaande situatie 't Laar Julianadorp

Bovendien is een deel van de bebouwing aan vervanging toe en zijn ook de bospercelen aan een ingreep toe. Het sloop/nieuwbouw proces van de cliëntenwoningen heeft inmiddels al de eerste nieuwe gebouwen opgeleverd.

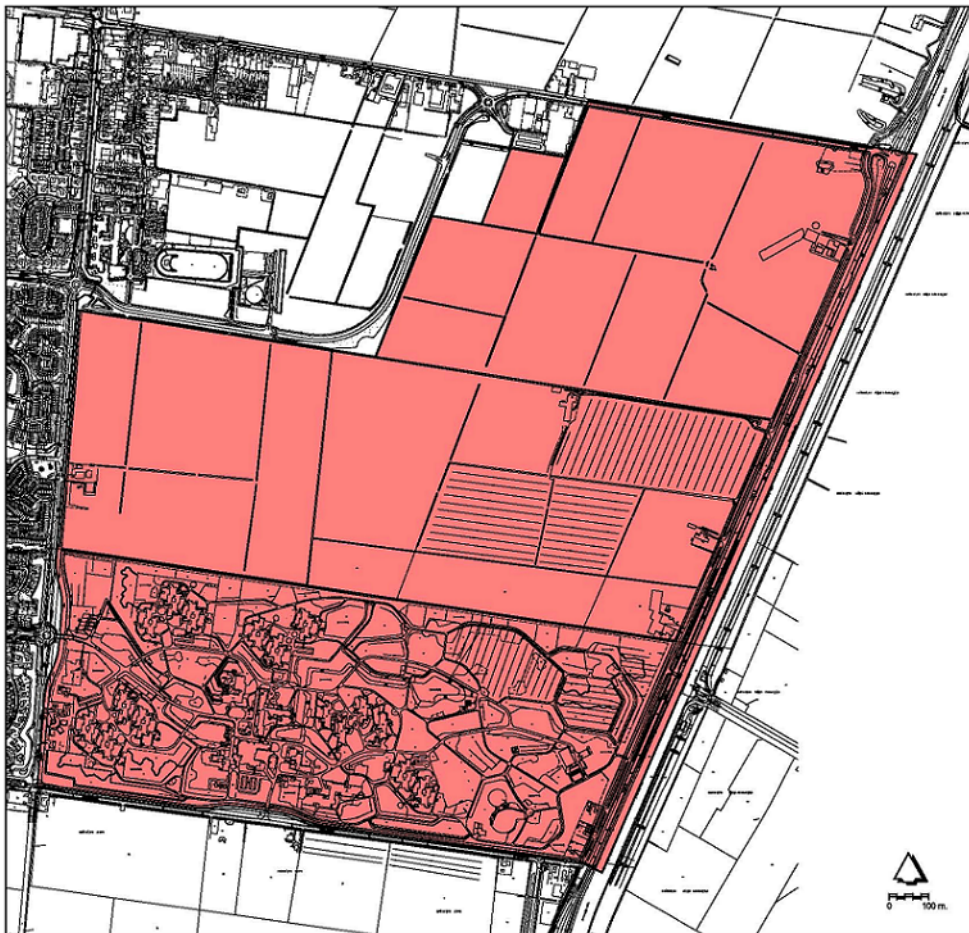
Ten noorden van Noorderhaven bevindt zich een uitgestrekt agrarisch gebied.

1.3. Situering van het plangebied

Het uitgestrekte terrein van Noorderhaven is al van ver zichtbaar in het Noord-Hollandse polderlandschap. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Noordhollandskanaal en de rijksweg N9, en aan de westzijde door de uitbreidingswijk van Julianadorp. Aan de zuidzijde is net als aan de noordzijde het uitgestrekte open weide en bollenlandschap aanwezig. Het plangebied wordt gevormd door het terrein van Noorderhaven en het ten noorden hiervan gelegen agrarisch gebied.

1.4. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen "Landelijk gebied (De Noorderhaven) 7^e herziening" (vastgesteld op 11-05-1967, goedgekeurd 13-02-1968), het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1980" (vastgesteld 24-09-1980, goedgekeurd 08-12-1981), het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid 1999 (vastgesteld 13-02-1003, goedgekeurd 16-05-2003) en het bestemmingsplan Wijzigingsplan "Rijksweg 109 2008" behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid 1999 (vastgesteld op 27-05-2008).



Figuur 2. Begrenzing plangebied

Het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied (De Noorderhaven) 7^e herziening" voorziet in een gebruik ten behoeve van een "Verpleeginrichting", waarbij ook de mogelijkheid tot wonen ten behoeve van verpleging is inbegrepen en "Agrarische gronden zonder bebouwing". Het gebruik van de gebouwen voor alleen wonen is niet toegestaan. De te realiseren markt woningen hebben geen relatie met "verplegen" en passen dus niet binnen de vigerende bestemming "Bijzondere bebouwing". Voor deze woningen is er dus sprake van een wijziging van het gebruik van de locatie Noorderhaven.

1.5. Opgave voor het bestemmingsplan

De integrale herziening omvat een omvangrijk plangebied met een beperkte diversiteit aan bestemmingen. Op grond van de structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020 van 2007 en het Masterplan 't Laar van 2009 zijn er de komende jaren nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied te verwachten. Voor deze locaties is in het bestemmingsplan gekeken op welke manier deze het beste, afhankelijk van het tijdstip en het stadium waarin de ontwikkelingen zich bevinden, in de plannen ingepast kunnen worden. Dit houdt in dat de planvorm is aangepast aan deze ontwikkelingen. Het bestaande, niet wederrechtelijk, gebruik is als zodanig bestemd.

Bij de bepaling van het bouwvlak, de bebouwingshoogte en het bebouingspercentage heeft een vergelijk met het geldende bouwrecht plaatsgevonden in die zin dat geldende bouwmogelijkheden in principe worden overgenomen, tenzij deze in strijd zijn met de voorgestane ontwikkelingen uit de eerder genoemde plannen. Wel zal enige uitbreidingsruimte meegenomen worden.

Het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 creëert planologische ruimte voor de herontwikkeling van een deel van het gebied van Noorderhaven. Van elke inrichting in het plangebied zal de situatie en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke consequenties helder moeten zijn, dit geldt met name voor de eventuele aanpassingen van het groen binnen Noorderhaven. Dit dient afgezet te worden tegen de ruimte die de huidige bestemmingsplannen voor mogelijkheden biedt, alsmede hoe een duurzaam groenbeleid gevoerd kan worden binnen het plangebied welke afdoende waarborgen biedt aan de natuurontwikkeling. Om ter compensatie van het verlies aan groen als gevolg van de nieuw te bouwen woningen te zorgen voor voldoende nieuwe groenaanplant is het de bedoeling op een deel van het ten noorden van Noorderhaven gelegen gebied een nieuw aaneengesloten bosareaal van 5 ha aan te planten. De te formuleren nieuwe bestemmingsregeling worden in specifieke gevallen toegesneden ("maatwerk").

De plansystematiek gaat er van uit, dat het geheel van de verbeelding (=plankaart) en regels een heldere en consistente systematiek bevat en een overzichtelijk beeld biedt. Voor zowel de burger als de vergunningverlener moet het plan begrijpelijk en inzichtelijk zijn.

Het bestemmingsplan voldoet bevat een verbeelding en regels welke voldoen aan de RO Standaarden 2008 (IMRO¹), SVBP²), PRBP³), PRPT⁴).

1.6. Toets aan omgevingsaspecten

Het bestemmingsplan wordt getoetst aan actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens, cultuur en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke, cultuurhistorische en natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan deze omgevingskwaliteit, welke zo nodig in een bestemmingsregeling wordt vastgelegd. Wat betreft de menselijke omgevingskwaliteit is een toets aan veiligheid, luchtkwaliteit, water, geluidhinder en de bodemsituatie verplicht. Dit geldt ook voor veiligheid ten opzichte van risicovolle situaties van inrichtingen of transporten of andere belemmeringen zoals van de kant van het vliegverkeer.

1) Informatie Model Ruimtelijke Ordening
2) Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen
3) Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen
4) Praktijkrichtlijn Planteksten

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het voor het nieuwe bestemmingsplan relevante beleid beschreven. De daarop volgende hoofdstukken 3 en 4 bevatten de planuitgangspunten en plansystematiek. In hoofdstuk 5 tenslotte komen de omgevingsaspecten aan de orde, waarmee in het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht en in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de raadsvaststelling en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. HET BELEIDSKADER

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgend ingegaan op het Europese beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied.

2.2. Europees beleid

Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter-)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Vijftien jaar na ondertekening van het Verdrag van Malta is het wetgevingsproces van de archeologische Monumentenzorg beëindigd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking. De nieuwe wet bestaat uit een herziening en aanvulling van de Monumentenwet 1988. Ook is in de wet een aantal wijzigingen aangegeven in de Ontgrondingenwet, de Woningwet en de Wet Milieubeheer. De Wet op de archeologische monumentenzorg is een wijzigingswet en de Monumentenwet uit 1988 is, voor zover het de ongewijzigde delen betreft, nog steeds van kracht. De essentie van de Wet op de archeologische monumentenzorg is dat waardevolle archeologische resten in de bodem behouden blijven. Voor werkzaamheden die gepaard gaan met verstoring van de bodem is een archeologisch vooronderzoek verplicht. Dat moet uitwijzen of er mogelijk behoudenswaardige archeologische sporen in het geding zijn. De gemeenten zijn nu aan zet om aan deze wet uitvoering te geven.

Voor het onderhavige plangebied dient te worden onderzocht of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijkt te zijn, dan zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In paragraaf 5.3. wordt hier nader op ingegaan.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de toestandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van in het wild levende vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het in standhouden van het natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Vanaf dat moment dat de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking is getreden heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet). Deze wetswijziging was noodzakelijk omdat de Europese Commissie geoordeeld heeft dat de implementatie van de beide richtlijnen in de in 1998 vastgestelde Nederlandse wetgeving onvoldoende was. In paragraaf 2.3. wordt ingegaan op de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

2.3. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de "Nota Ruimte". Deze nota is op 27 februari 2007 in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. De nota kent daarnaast vier algemene doelen:

- *versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);*
- *krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);*
- *borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);*
- *borging van veiligheid (voorkoming van rampen).*

Het kabinet hanteert als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal gegarandeerd moeten worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het Rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen een aantal belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)), die het Rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. Het voorliggende plangebied behoort niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het Rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het Rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

De voorgenomen herontwikkeling van Noorderhaven is niet strijdig met hetgeen in de Nota Ruimte is verwoord. Er is immers sprake van een herontwikkeling van een bestaand gebied en dit draagt bij aan het behalen van de ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte is nog in voorbereiding. De definitieve teksten zijn dan ook nog niet beschikbaar. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de AMvB gevolgd zal worden, tenzij het onderwerpen betreft die een beperking van het bestemmingsplan inhouden. Op het moment dat meer definitieve teksten van de AMvB Ruimte beschikbaar zijn, zal worden bekeken of dergelijke onderwerpen zich voordoen. Als dat het geval is, zal er een bestuurlijke terugkoppeling plaatsvinden en zal worden bepaald hoe het betreffende onderwerp in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Flora- en faunawet

In Nederland is vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. De "Flora- en faunawet" regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Natuurbeschermingswet

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrictlijngebied dient te worden gereguleerd. In de wet is gekozen voor een vergunningenstelsel waarbij de habitattoets (de afweging ex artikel 6 uit de Habitatrictlijn) in beginsel door Gedeputeerde Staten verricht zal worden. Voor alle aangewezen gebieden moeten verplicht binnen 3 jaar beheersplannen worden opgesteld. In een beheersplan staat welke instandhoudingmaatregelen getroffen dienen te worden voor de instandhoudingdoelstelling.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrictlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrictlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de Habitatrictlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebieddistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden is een van de instrumenten om het beleid van de richtlijn te realiseren.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld, vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 29 januari 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het beleid van dit plan is gericht op:

- een goede bescherming tegen overstroming;
- het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
- het bereiken van een goede waterkwaliteit;
- het veiligstellen van strategische watervoorraden.

2.4. Provinciaal en regionaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Noord-Holland Noord is een aantrekkelijk en rijk geschakeerd deel van onze provincie, een gebied waar mensen graag wonen en hun brood verdienen. Hoe gaan we de komende jaren de kwaliteiten verder versterken? Hoe zorgen we voor een aantrekkelijke, leefbare en welvarende toekomst? Dat is vastgesteld in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (25 oktober 2004). Dit is de toekomstvisie voor de periode 2004-2014 en daarna, met de status van een streekplan.

Het Ontwikkelingsbeeld is een ruimtelijk plan. Het vertelt waar en hoe de provincie problemen oppakt die ruimte nodig hebben om te worden opgelost. Hiertoe zijn negen essentiële opgaven, de kernopgaven, geformuleerd. Deze kernopgaven bieden handvatten om de regionale ontwerp-opgaven te benoemen en verder uit te werken.

Het gaat vaak om problemen die de gemeentegrenzen overstijgen en die alleen kunnen worden opgelost door gezamenlijk met andere partijen de schouders eronder te zetten. Het Ontwikkelingsbeeld geeft richting aan de ruimte voor oplossingen en een basis voor samenwerking tussen betrokken partijen.

De Kop van Noord-Holland is een rustig en relatief dun bevolkt gebied. Zowel de enige grote stad (Den Helder) als de her en der verspreide kleine kernen in het gebied, kampen met het probleem om hun voorzieningenniveau te kunnen handhaven. De versterking en verbreding van de sociaal-economische (infra)structuur van de Kop van Noord-Holland met respect voor natuur, milieu, landschap en cultuurhistorie is de belangrijkste opgave die er voor de regio ligt om de leefbaarheid van de regio voor haar inwoners gelijke tred te laten houden met die van de rest van Noord-Holland. De uitdaging daarbij is om dit laatste vooral op eigen kracht te doen. Zich niet te zeer afhankelijk te maken van de mogelijkheden en onmogelijkheden die het gevolg zijn van de enorme dynamiek die de verdere groei van de Randstad tot Delta Metropool met zich meebrengt.

De Kop van Noord-Holland heeft een aantal regiospecifieke problemen, maar heeft ook een aantal onderscheidende karakteristieken die een kracht kunnen zijn, mits goed aangepakt.

- faciliteren van een minimale autonome behoefte van circa 7.500 woningen tussen 2004 en 2014 en voor de periode van 2014 tot 2030 circa 7.000 woningen in de Kop;
- van dit aantal woningen dient 40% binnenstedelijk te worden gebouwd;
- goed benutten van ruimte rond stations;
- Voorzien in de behoefte aan groen wonen/het ontwikkelen van woonlandschappen;
- investeren in stedelijke vernieuwingsprojecten in Den Helder;
- een extra groeiimpuls van Den Helder mogelijk maken, mede op basis van een vergroting van de economische draagkracht van deze stad.

De voorgenomen herontwikkeling van Noorderhaven is niet strijdig met het provinciale beleid; er wordt een nieuw groen woonmilieu (her)ontwikkeld.

Overgangsdokument geldend streekplanbeleid

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun bestemmingsplannen en hebben geen goedkeuring meer nodig vooraf van hogere overheden. Zo is de goedkeuring van bestemmingsplannen door provincies komen te vervallen. De provincies en het rijk maken vooraf hun belang kenbaar en het is dan aan de gemeenten zelf om daar rekening mee te houden. De nieuwe wet kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. De provincie wil medio 2009 een nieuwe Structuurvisie en een daarbij behorende verordening vaststellen. Voor de periode vanaf 1 juli 2008 heeft Provinciale Staten van Noord-Holland op 17 maart 2008 een zogeheten kaderstellende notitie 'provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening' vastgesteld gepubliceerd.

In dit document staat wat de huidige provinciebelangen zijn (rechtstreekse vertaling uit de Streekplannen). Het huidig streekplanbeleid wordt hierin gecontinueerd.

Provinciale verordening Noord-Holland 2009

Op 15 december 2008 heeft Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale verordening Noord-Holland 2009 vastgesteld. Deze verordening is in werking getreden op 1 januari 2009. Hierin heeft de provincie regels vastgesteld betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de toelichting op bestemmingsplannen, waarbij woonfuncties mogelijk worden gemaakt wordt in ieder geval ingegaan op de afspraken tussen de regio-gemeenten over:

- a. de verdeling van woningen over de gemeenten;
- b. de afstemming tussen de gemeenten voor wat betreft de te realiseren woningen;
- c. binnenstedelijk te realiseren aantallen woningen;
- d. de woningbouwopgave voor starters;
- e. de opgave voor wonen en zorg in de regio en de evenwichtige spreiding over de gemeenten van de sociale woningbouw in de regio.

Artikel 2 van de verordening geeft aan dat bij bestemmingsplannen waarbij bestemmingen worden aangewezen die voorzien in nieuwe stedelijke functies in zoekgebieden vergezeld gaan van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan is een plan óf een onderdeel van een toelichting behorende bij een bestemmingsplan waarin een beschrijving wordt gegeven van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Een beeldkwaliteitplan geeft in ieder geval een beschrijving van:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis;
- b. de ordeningsprincipe van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristiek;
- d. de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving, en;
- e. de bestaande kwaliteit van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om de negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot het bestemmingsplan.

Stuatuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

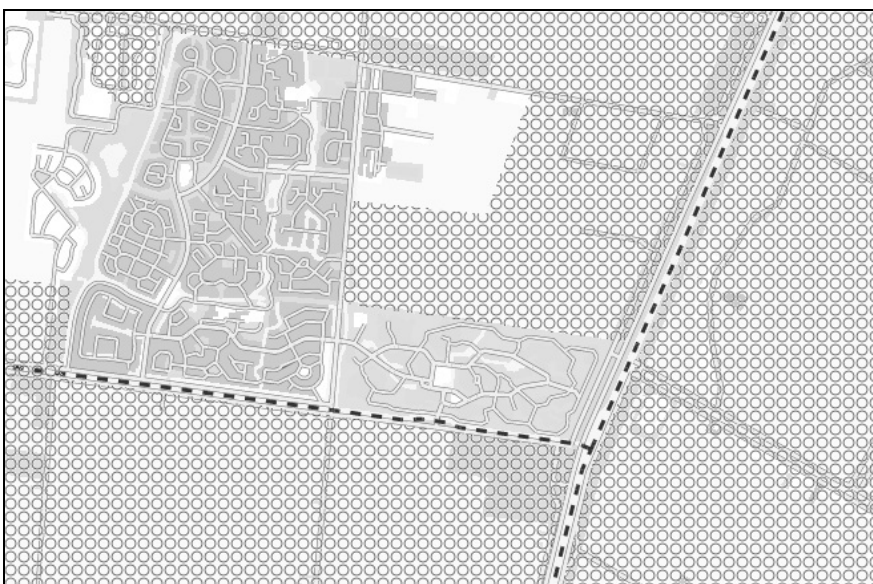
De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In de kop van Noord-Holland wordt vooral ingezet op het opwekken van duurzame energie.

Daarmee draagt de provincie ook in de toekomst bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Ook worden in die regio tot 2030 nog eens 35.000 woningen bijgebouwd. De beoogde bouwplannen ligt volgens de bij de PRVS behorende kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Daarom hoeft volgens de PRVS geen ontheffing voor de beoogde bouw mogelijkheden te worden aangevraagd.



Figuur 3. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied (vastgesteld PS 21-06-2010)

Het buitengebied van Julianadorp maakt deel uit van het bollenconcentratiegebied zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (zie figuur 4). Ook het noordelijk deel van het plangebied Julianadorp Zuid-Oost 2010 maakt hier deel van uit.



Figuur 4. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 5 Bollenconcentratiegebied (vastgesteld PS 21-06-2010)

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische-, bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang. Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst. Een grote rol is weggelegd voor het rijk en de provincie. Zij stellen informatie beschikbaar en geven het belang van het CHW-project aan bij gemeenten en waterschappen. Het belang is verantwoord omgaan met cultuurhistorie en ruimtelijke plannen.

Provinciaal Waterplan 2006-2010

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Om de waterkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren, worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen.

Nota Woningbouwlocaties Noord-Holland Noord 2005

In het kader van het Streekplan hebben gemeenten in de Noordkop gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld. De regionale visie, de Nota Woningbouwlocaties Noord-Holland Noord 2005, geeft aan dat de bevolking van de Kop in de periode 2005-2030 nauwelijks zal stijgen. De druk op de woningmarkt is relatief laag (koop en huur). In de kop moet geïnvesteerd worden in woningen voor lage inkomens (koop en huur).

Tevens wordt geconstateerd dat binnen de Kop visies ontbreken op het gebied van wonen-welzijn-zorg.

Tevens geeft de regionale visie aan dat 25 tot 30% van de plannen uitgevoerd wordt binnen het bestaande bebouwde gebied en 70 tot 75% wordt op uitleglocaties gerealiseerd. De regio wijkt in haar visie gemotiveerd af van het door de provincie in het algemeen aangegeven streefpercentage van 40%, te realiseren in bestaand stedelijk gebied.

Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 heeft het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het nieuwe *Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water* vastgesteld. Eind 2009 moet Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan nog goedkeuren. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

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

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

Het beheersplan Waterkeringen 2006-2010

Het Beheersplan waterkeringen beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plan geeft helderheid over de visie van waaruit het Hoogheemraadschap dit beheer vorm geeft.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De keur bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatwerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatwerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzings van het waterstaatwerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap kan op deze verboden ontheffing verlenen.

2.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005 - 2020

De Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020 is in april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Hoewel deze Structuurvisie niet aangemerkt kan worden als Structuurvisie in het kader van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening kan het wel als gemeentelijk beleid worden aangemerkt. Dit beleid vormt voor het bestuur het vertrekpunt voor de afweging bij elke beslissing over concrete ruimtelijke invullingen. Ook geldt de visie als vertrekpunt voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Bijvoorbeeld bij het vaststellen van bestemmingsplannen, bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten, bij het beschikbaar stellen van financiële middelen en bij het sluiten van bestuursovereenkomsten.

De nieuwe structuurvisie Julianadorp aan Zee is ruimer opgezet dan het oude plan. De fysieke grenzen zijn in de nieuwe visie verlegd. De grenzen worden gevormd door de duinen in het westen, de Callantsogervaart in het zuiden, de N9 in het oosten en de Doggersvaart in het noorden. Verder komen alle voor Julianadorp belangrijke onderwerpen aan de orde.

Het plangebied van de structuurvisie Julianadorp aan Zee is een gebied met verschillende kwaliteiten. Julianadorp kenmerkt zich in ruimtelijke zin door zee, strand, duin, woonbuurten, vakantiewoningen en poldergebied. Deze kwaliteiten moeten bewaakt worden en waar mogelijk versterkt.

Het plangebied van de structuurvisie Julianadorp aan Zee is opgedeeld in negen verschillende deelgebieden waarvan Noorderhaven er één is. Van elk deelgebied worden de zones, de huidige kenmerken van het gebied, de uitdaging en het toekomstbeeld als doel beschreven. Het uiteindelijke resultaat is in een toekomstimpresie weergegeven. Voor Noorderhaven is het volgende toekomstbeeld opgenomen:

Met de verandering van het zorgbeleid wordt het mogelijk gemaakt op het terrein van Noorderhaven te bouwen voor niet-cliënten. De doelstelling van het zorgbeleid is het verbeteren van de ontplooiingskansen van cliënten door integratie in de samenleving te bevorderen.

Het is vervolgens de bedoeling de daardoor vrijkomende ruimte op Noorderhaven te gebruiken voor het realiseren van een aantrekkelijk, hoogwaardig woongebied voor zowel cliënten als niet-clieënten. Deze woningbouw moet het wonen in een bosgebied ondersteunen. Het woningbouwprogramma voorziet hiermee in circa 300 woningen en appartementen welke het unieke woonmilieu en de woningbouwopgave voor Den Helder ondersteund.



Figuur 5. Plankaart Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005 - 2020 met in het zuidoosten het deelgebied Noorderhaven

Nota Wonen Den Helder

De Nota Wonen Den Helder (8 oktober 2003, wordt thans herijkt) geeft de gemeentelijke visie op wonen in Den Helder voor de jaren 2001 tot 2010. De beleidsnota is de basis voor overleg met de in Den Helder werkzame woningcorporaties, welzijnsinstellingen en zorginstellingen. Het doel van de woonvisie is strategisch: te zoeken naar een goede mix van woningaanbod en vernieuwing om de vraag naar meer kwaliteit te honoreren.

Binnen het programma moeten de lage inkomens in voldoende mate aan bod komen zowel in de goedkope koopsector als de sociale huursector. In tien jaar heeft de gemeente zich ten doel gesteld om circa 1550 woningen te bouwen, gelijk aan de groei van het aantal huishoudens.

Zowel autonome als landelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en krimpende inwoneraantallen, als actuele lokale en regionale ontwikkelingen (stedelijke vernieuwing, nieuwe beleidskaders en -doelstellingen) maken het noodzakelijk om het gemeentelijk woonbeleid aan te passen. Zoals aangegeven wordt daartoe op dit moment het woonplan herijkt.

Hiertoe is een concept Nota Wonen Den Helder 2009-2020 opgesteld. Uit de conceptnota blijkt onder andere dat er nog steeds kwantitatief een potentieel tekort van 865 nultredewoningen tot 2018 bestaat. Een groot deel hiervan kan in onderhavig bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Nota Waterbreed

In de gemeente Den Helder speelt water een belangrijke rol. De ligging aan zee, het duingebied, de binnenduintrand en de poldergebieden met zowel stedelijke, agrarische als natuurfunctie rechtvaardigen de belangstelling voor water in ruime mate. Ook maken ze Den Helder een interessant gebied waar de kenmerken van het natuurlijk systeem (mede) sturend kunnen zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen. In februari 2005 is het Waterplan voor Den Helder 'Waterbreed' opgesteld. 'Waterbreed' is gezamenlijk door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de gemeente Den Helder opgesteld. Het plan houdt rekening met Waterbeheer 21e eeuw, de Kaderrichtlijn water en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In het Waterplan staan als maatregelen genoemd het scheiden van de watersystemen van de stedelijke kern Den Helder in een zuidelijk en noordelijk deel en loskoppelen van Polder het Koegras. Verder wordt het watersysteem van de duinen, de binnenduintrand en Julianadorp gescheiden. Hierdoor ontstaan 5 gebieden met hun eigen kenmerk:

- binnen de Linie en Huisduinen (Boezemwatersysteem);
- nieuw Den Helder, De Schooten (Duin/regenwatersysteem);
- Julianadorp (Duin/regenwatersysteem);
- Polder het Koegras (Polderwatersysteem);
- Duinen en binnenrandduin (Duinzone).

Deze maatregelen zorgen voor een verbeterde waterkwaliteit. Daarnaast verbeteren ook de ecologische waarde, de recreatieve waarde en de beleevingswaarde van het water in Den Helder.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

Gezamenlijk is eind 2003 een exploitatieovereenkomst getekend tussen de gemeente Den Helder en de stichting 's Heeren Loo, eigenaar van Noorderhaven. Doel van de overeenkomst is het bevorderen van betere ont-plooiingsmogelijkheden voor de cliënten van Noorderhaven door middel van omgekeerde integratie in de samenleving en het ontwikkelen van een hoogwaardige locatie voor wonen voor niet-clieënten. Eén en ander dient te geschieden met inachtneming van de door partijen goedgekeurde exploitatieovereenkomst met afspraken, inclusief de Leidraad Inrichting Openbare Ruime en Woningbouwprogramma. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat ten aanzien van de stedenbouwkundige visie dat de exploitant zich bij de verdere plantontwikkeling en -uitvoering verplicht tot:

- het nader (doen) uitwerken van de stedenbouwkundige visie;
- het (doen) slopen van de bestaande opstallen binnen het plangebied;
- het bouw- en woonrijp (doen) maken van het plangebied;
- het voeren van het hiervoor benodigde overleg met betrokken instanties en rechtspersonen.



Figuur 6. Masterplan 't Laar

Uitgangspunt voor partijen is op dit moment het op 31 augustus 2009 gepresenteerde herzien Masterplan 't Laar, samen met een herziening van de plankaart Voorlopig Ontwerp Stedenbouw 't Laar en een herzien Beeldkwaliteitplan 't Laar.

Gestreefd wordt naar een kwaliteitsslag wat betreft het centrum van 't Laar (voorheen 'de Brink' genaamd).

Twee bestaande gebouwen met voorzieningen, het Tij en de Lier, zullen worden gesloopt. Dit biedt de mogelijkheid om het centrumgebied een meer dorps en informeel opzet te geven, passend bij 't Laar. De nieuwe gebouwen zijn informeel en losjes in het groen geplaatst en gegroepeerd rond een pleintje dat geopend is naar het groen. Er ontstaat zo een duidelijke centrale plek, waar bewoners van 't Laar elkaar kunnen ontmoeten. Om het dorps karakter te versterken, zijn de bouwhoogtes beperkt. Door de sloop van het Tij ontstaat er ook ruimte om de waterpartijen bij de zuidelijke en westelijke entrees met elkaar te verbinden. Het water vormt zo een duidelijke begeleiding van de primaire ontsluitingsweg door 't Laar.

De herontwikkeling van 't Laar vindt plaats in het kader van uitvoering van beleid van deconcentratie en verkleining. In dat verband worden enerzijds cliënten van de terreinen van de Stichting Zorgverlening 's Heeren Loo in de toekomst gehuisvest in de omliggende gemeente. Anderzijds komt er daardoor ruimte vrij op het terrein van 't Laar om 'mensen van buiten' op het terrein te kunnen laten wonen. Op die manier zal er een gemengd woongebied ontstaan dat ook wel 'omgekeerde integratie' wordt genoemd. De cliënten op het terrein komen dan niet in grote paviljoens te wonen, maar in kleinschalige huisvesting, zogenaamde cliëntenwoningen, die gemengd wordt met marktwoningen. Eén cliëntenwoning bestaat uit een groep van elk 6 cliënten.

In het kader van omgekeerde integratie zal een aantal bestaande paviljoens van zorginstelling 's Heeren Loo gesloopt worden en zullen er nieuwe woongebieden ontwikkeld worden waarin een mix van marktwoningen en cliëntwoningen zal ontstaan. In totaal zullen er in het gebied 253 grondgebonden woningen, 72 appartementen (waarvan 2 appartementen voor cliënthuisvesting) en 34 cliëntwoningen (met elk 6 cliënten) in een zestal woongebieden en dagbesteding en openbare voorzieningen in het centrumgebied worden gerealiseerd. In verband met de beoogde flexibiliteit in de ontwikkelingsfase, waarbij marktwoningen kunnen worden omgezet naar cliëntwoningen en vice versa, staat een grondgebonden cliëntwoning gelijk aan twee grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) en vice versa. Eén cliëntappartement van 6 cliënten staat gelijk aan 3 marktappartementen en vice versa. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het stedenbouwkundig plan voor deze herstructurering van 't Laar.

3.1. Analyse van het gebied

Het uitgestrekte terrein van 't Laar bestaat vooral uit een dicht homogeen bosgebied. Het is al van ver zichtbaar in het Noord-Hollandse polderlandschap. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Noord-Hollandskanaal en de provinciale weg, en aan de westzijde door de dorpskern van Julianadorp. Aan de zuidzijde is het als aan de noordzijde nu het uitgestrekte open weide & bollenlandschap aanwezig. De duinen van de Noordzeekust zijn op de achtergrond zichtbaar. Eenmaal binnen dit homogene bosgebied ontvouwt zich een beschutte, introverte parkachtige omgeving. Kronkelige wegen en paadjes, waterpartijen en ontspannen clusters van bebouwing worden afgewisseld met groene velden.

De bosrijke, beschermde en rustige omgeving is de grote kracht van het gebied.

Daarentegen mist het gebied overzichtelijkheid en een bepaalde helderheid. De open ruimten in het bos zijn nogal verstrooid en vormen weinig samenhang. Bovendien is het groen in het hele gebied homogeen van karakter: er mist dynamiek en (bio)diversiteit. Dit is zowel voor de milieuwaarde als voor de oriëntatie binnen het gebied een gemis. Ook de ontsluiting in het gebied is niet helder. De hoofdontsluiting vertoont een aantal desoriënterende knikken. Alle wegen en paden lijken veel op elkaar in maat en materiaal, waardoor hoofd- en secundaire wegen, auto- en fietspaden moeilijk van elkaar te onderscheiden zijn.

De hoofdroute verbindt de twee entrees van het gebied. De zuidelijke entree is onoverzichtelijk, er is teveel verwarrend groen en niet duidelijk richtinggevend. De westelijke entree aan de zijde van Julianadorp geeft daarentegen een direct zicht tot ver in het gebied. Het mist wel bebouwing bij de entree dat laat zien dat hier ook gewoond wordt.



Figuur 7. De westelijke entree

Tussen de centrale voorzieningen en de westelijke entree is de grootste open ruimte aanwezig. Deze ruimte straalt rust en overzicht uit. De hoofdroute loopt enigszins slingerend door dit gebied en wordt begeleid door een romantische waterpartij. Boomgroepen vormen een coulisselandschap met daartussen grasvelden waarop gerecreëerd kan worden. Deze mooie groene ruimte die deels al is te overzien vanaf de westelijke entree is zo waardevol dat ze behouden moet worden en als 'drager' kan dienen voor het nieuw in te richten gebied.

De bewoners van 's Heeren Loo zijn gehuisvest in paviljoens die per twee of drie of vier geclusterd zijn. Er zijn vijf van dergelijke clusters. De clusters bevinden zich in open plekken van het terrein. Deze plekken zijn vanaf de hoofdontsluiting niet goed zichtbaar en liggen daarmee wat 'verstopt'. Ook het contact vanuit deze clusters naar buiten is minimaal (één open plek vormt een positieve uitzondering daarop).

Naast de paviljoens zijn er ook gebouwen voor algemene voorzieningen en management. Centraal liggen de gebouwen De Lier (met een sporthal en zwembad), Het Blok, Het Tij (met o.a. restaurant en kledingverkoop), het Ruim (buurtsuper) en de Helling (o.a. fietsenmaker). Deze gebouwen liggen wel bij elkaar maar vormen geen duidelijke samenhang. Bovendien vormt het vele, meer dan manshoge groen een belemmering om die samenhang te ervaren.

De zusterflat 'Buitenhaven' waar het personeel in woont, is het meest markante gebouw, vooral door zijn hoogte. Het steekt boven de boomtoppen uit en is daardoor al van veraf zichtbaar. Dit gebouw wordt gesloopt, omdat het verouderd is.



Figuur 8. Masterplan 't Laar

Centraal in 't Laar ligt het centrumgebied; een grote groene ruimte met ruime open plekken, boomgroepen en een grote waterpartij. Middenin dit centrumgebied ligt een informeel voorzieningencluster dat omringd is door groen. De gebouwen zijn 'losjes' geplaatst rond een pleintje dat geopend is naar het groen. Om het centrum heen liggen woonbuurten en paviljoenclusters, die duidelijk een oriëntatie hebben op het middengebied. De informele woonbuurten zijn omringd door bos. Zorgvuldig in de omgeving ingepaste gebouwen markeren de beide entrees.

De ontwikkeling van 't Laar past volledig in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord met het aanpakken van een aantal regiospecifieke problemen:

- het aantal woningen past in het totale woningbouwprogramma van de Kop van Noord-Holland (circa 7.500 woningen tussen 2004 en 2014 en voor de periode van 2014 tot 2030 circa 7.000 woningen);
- de woningen worden volledig binnenstedelijk gebouwd (40% van de totale nieuwbouw in de Kop van Noord-Holland dient binnenstedelijk te worden gebouwd);
- het nieuwe woongebied 't Laar voorziet in de behoefte aan groen wonen/het ontwikkelen van woonlandschappen;
- met het project 't Laar wordt geïnvesteerd in stedelijke vernieuwingsprojecten in Den Helder.

3.2. Beschrijving stedenbouwkundig plan herstructureringsgebied

Een duidelijk centrum in 't Laar

De 'platte' structuur van 't Laar maakt dat alles veel op elkaar lijkt; de gebouwen, de wegen, het groen. Door te kiezen voor een duidelijk centrum in het gebied ontstaat een helderheid die juist de woonbuurten de mogelijkheid geeft om heel informeel van karakter te zijn. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwaliteiten die reeds in het gebied aanwezig zijn.



Figuur 9. Herziening Plankaart VO Stedenbouw

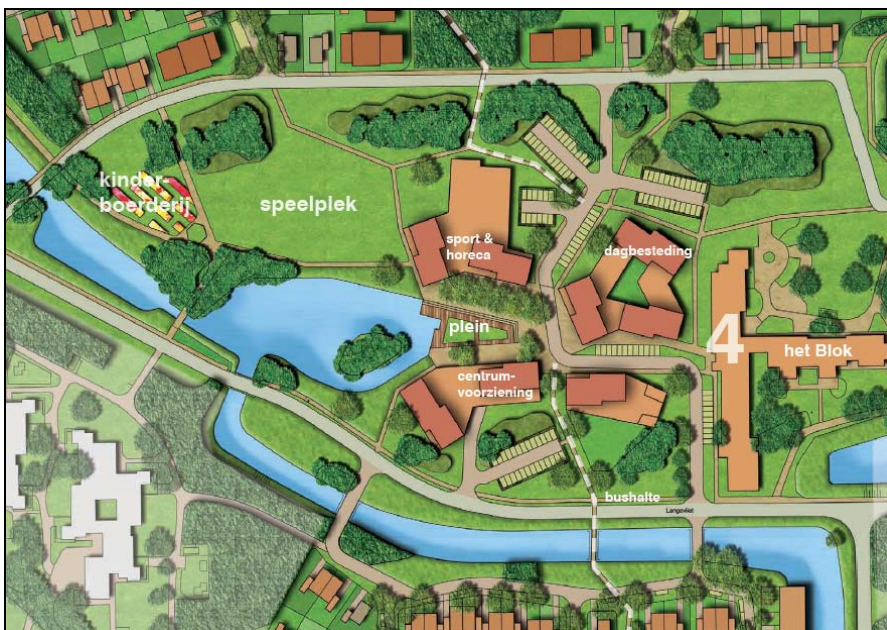
Door slechts op een aantal punten de wegen te verleggen, strategisch het groen te verplaatsen en de voorzieningen duidelijk in het centrum te concentreren, wordt een gebied gecreëerd met een duidelijke identiteit: een centrum met voorzieningen waaromheen kleine woonbuurten in het bos zijn aangebracht. Uitgangspunt is dat overal duidelijk het bos zichtbaar is. Er wordt verschil gemaakt in typen wegen. De hoofdweg verbindt beide entrees, de daaraan gekoppelde secundaire wegen leiden naar de woonbuurten en het meer extensieve oostelijke deel van 't Laar met de recreatie. Tot slot zijn er smalle wegen die binnen de woonbuurten de woningen bereikbaar maken.

De plankaart VO Stedenbouw laat een voorlopige uitwerking zien van het Herziene Masterplan 't Laar (31 augustus 2009) tot een stedenbouwkundig plan. De hoofdstructuren liggen vast, maar bij de uitwerking naar een Definitief Ontwerp kunnen posities van gebouwen en parkeerplaatsen bijgesteld worden. Voor veld 1, 2 en 6 is al een Definitief Ontwerp Stedenbouw gemaakt.

De stedenbouwkundige structuur van deze velden zal dan ook niet meer wijzigen. Dit uitgangspunt is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Voor de overige velden (veld 3 en 5 en het centrumgebied) geeft dit VO Stedenbouw de stand van zaken per 31 augustus 2009 weer. In dit bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen de velden 3 en 5 middels een uitwerking mee te nemen en het centrumgebied middels een ruime bouwvlak directe bouwmogelijkheden te geven.

Informeel centrumgebied

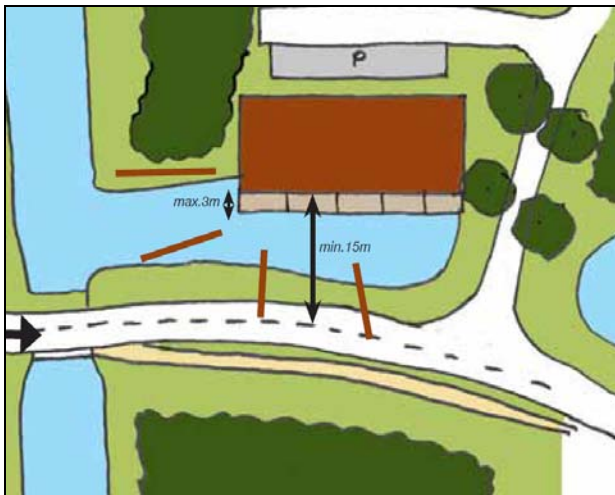
De centraal gelegen open ruimte is zo waardevol dat deze de kern vormt van 't Laar. Centraal in dit groene, parkachtige gebied ligt een informeel voorzieningencluster, dat 'losjes' in het groen geplaatst is. De gebouwen zijn gegroepeerd rond een plein, dat zich aan één zijde opent naar het groen en de grote waterpartij. Rond dit nieuwe plein concentreren zich verschillende activiteiten en kunnen bewoners uit 't Laar elkaar ontmoeten. Een aantal van de huidige gebouwen met voorzieningen wordt gesloopt. Dit biedt de kans om de nieuwe voorzieningen en woningen centraler en compacter bij elkaar te plaatsen, gekoppeld aan een al bestaand voorzieningengebouw, het Blok. Zo ontstaat er vanuit het Blok en langs de nieuwe gebouwen zicht over het plein naar het parkachtige groen. Door de combinatie van voorzieningen en woningen ontstaat er een gevarieerde bebouwing, wat bijdraagt aan het dorps karakter. Bovendien zorgt dit ervoor dat het centrum 's avonds ook levendig is. Door het centrumgebied loopt een 'slingerende' weg, die ervoor zorgt dat alle gebouwen goed bereikbaar zijn. Aan deze weg zijn kleine, informele parkeerveldjes gekoppeld, die goed in het groen zijn ingebed. Ook voor langzaam verkeer is het centrumgebied vanuit de omringende woonbuurten goed bereikbaar. Via een 'spinnenweb' van paden zijn de woonbuurten en het omringende bos met het centrumgebied verbonden.



Figuur 10. Mogelijke uitwerking van het centrumgebied

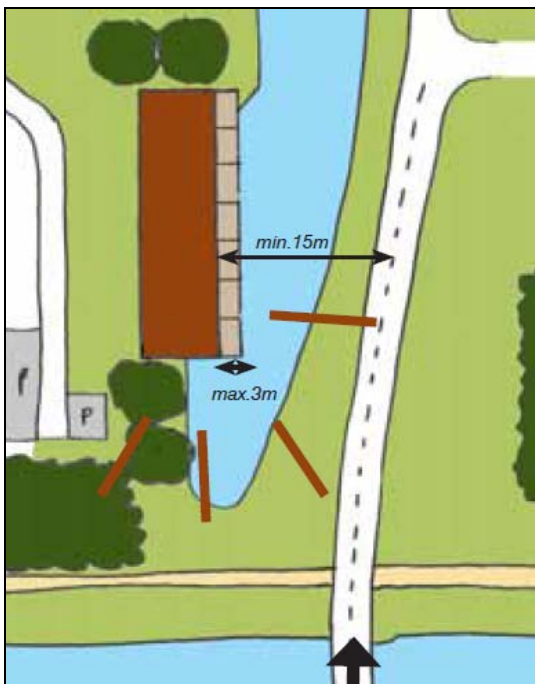
Landschappelijke entrees

De beide entrees worden zo ingericht dat de bezoeker met open armen wordt ontvangen. Door het water langs de rand van 't Laar naar binnen te trekken ontstaat een ruime, riante entree. Een landschappelijk gepositieerd bebouwing staat aan dit water en markeert de entree. Deze gebouwen laten zien dat 't Laar niet slechts een park is, maar dat er ook gewoon wordt wordt.



Figuur 11. Westelijke entree

Zowel bij de westelijke als zuidelijke entree wordt het water naar binnen getrokken en bebouwing gerealiseerd aan of in het water.



Figuur 12. Zuidelijke entree

Informele woonbuurten

Er zijn twee grote en drie kleine woonbuurten. Ze liggen als een waaier rond het groene centrum en worden omgeven door het bos: ingepakt in een 'groene mantel'. De woonbuurten zijn zo opgezet dat ze allen een min of meer gelijke mix van woningtypen hebben. Daarmee wordt een zo groot mogelijke variëteit binnen de buurten bereikt. De buurten onderscheiden zich onderling door verschil in vormgeving van de woningen (elke buurt is door één architect ontworpen). De woonstraten binnen de buurten zijn gericht op het omringende bos. In het bos gaan zij over in een fijnmazige bospadensysteem (voor voetgangers). Daarmee is overal binnen de woonbuurten het bos ervaarbaar. Rond de paden aan de rand van het bosgebied worden de lage takken van de bomen weggehaald. Hierdoor is vanuit de woonbuurten onder de bomen door zicht mogelijk op de omgeving terwijl van buitenaf toch de continuïteit van het bos gewaarborgd is. Via een stelsel van voetpaden door het bos zijn de woonbuurten informeel met elkaar verbonden. De woonbuurten zijn direct zichtbaar vanuit het Veld.



Figuur 13. Twee grote woonbuurten (2 en 3) en drie kleine (1, 5 en 6)

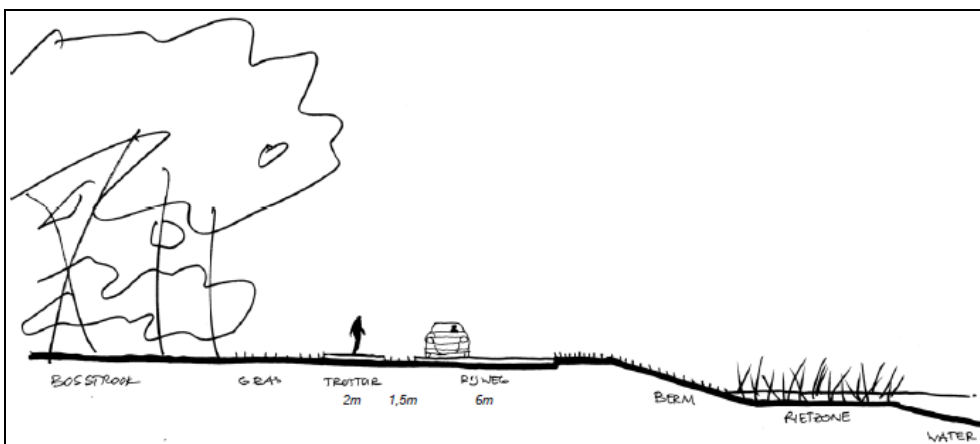
Ontsluitingsstructuur en parkeren

Er wordt onderscheidt gemaakt in uitwerking van type wegen. De lang doorlopende wegen verbinden de woonbuurten. Binnen de woonbuurten zijn er smalle wegen die de woningen bereikbaar maken. Deze smalle wegen monden uit in het bos, waar zij aansluiten op een fijnmazig voetpadensysteem door het bos. Via deze voetpaden is ook het centrumgebied van alle kanten goed bereikbaar. Een doorgaande fietsroute in oost-west-richting is gecombineerd met de autoroute (geen vrijliggend fietspad).

Daarnaast is er een informele fietsroute die de woonbuurten met elkaar verbindt en vanuit het centrumgebied een doorsteek naar het omringende polderlandschap biedt.



Figuur 14. Ontsluitingsstructuur inclusief informele fietsroute (geel gearceerd)



De hoofdweg verbindt beide entrees. De hoofdweg wordt begeleid door een watergang.

Met betrekking tot parkeren geldt voor de woonbuurten een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per grondgebonden woning, 1,4 parkeerplaats per appartement en 3 parkeerplaatsen per cliëntwoning (met 6 cliënten). Daarnaast wordt per woning minimaal 0,3 parkeerplaats op openbaar gebied gerealiseerd voor bezoekers dat deels dubbelgebruik is tussen voorzieningen en parkeren bezoekers woningen.

Naast het parkeren voor de woningen dient een parkeerbalans voor het centrumgebied duidelijkheid te geven met betrekking tot de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in dit centrumgebied. In het VO Stedenbouw 't Laar van 31 augustus 2009 is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. Daarnaast wordt uitgegaan van 6 parkeerplaatsen per cliëntappartement ⁵⁾. Voor de dagbesteding van circa 2.000 m² wordt uitgegaan van een benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen van 8. Bij de openbare voorzieningen van circa 3.750 m² wordt uitgegaan van een benodigde hoeveelheid van 21 parkeerplaatsen. Totaal dient dus voor de nieuw te bouwen voorzieningen 148 parkeerplaatsen ⁶⁾ te worden aangelegd.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt verbeterd door op strategische plekken het water te verbreden of door te trekken, zodat de continuïteit van het water beter beleefbaar is.



Figuur 15. Nieuwe waterstructuur

Zichtlijnen

Door het open middengebied en de verbreding van het water ontstaan er diverse zichtlijnen. Deze zichtlijnen bieden helderheid en overzicht in het plangebied. Vanaf de westelijke entree is er direct zicht diep het terrein in richting het centrumgebied.

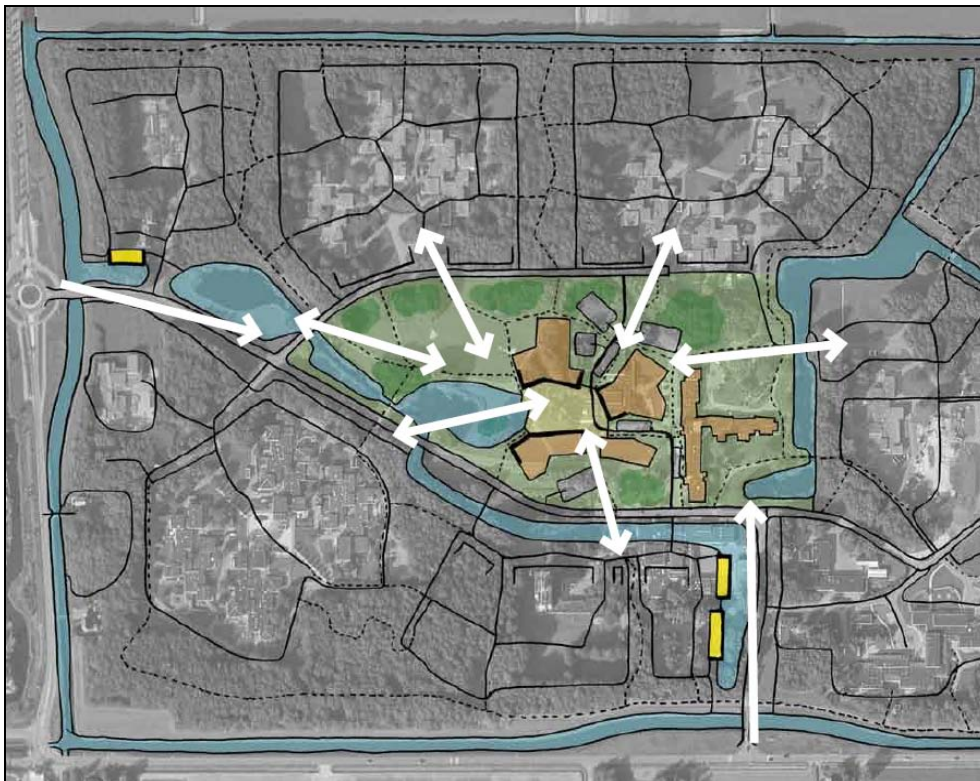
⁵⁾ 's Heerenloo heeft aangegeven dat er per cliëntappartement 3 parkeerplaatsen nodig zijn (een cliëntappartement bestaat uit een groep van zes cliënten).

⁶⁾ Het aantal kantoorwerkplekken van 's Heerenloo wordt de komende jaren teruggebracht. Met de aanleg van 148 parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met gelijktijdig gebruik voor werk, wonen en zorg.

Vanaf de zuidelijke entree is er ook zicht diep het terrein in langs diverse waterpartijen. Ook vanuit het centrumgebied naar de omringende woonbuurten en vice versa zijn er diverse zichtlijnen.

Groenstructuur

Er wordt onderscheid gemaakt tussen intensief beheerd groen (de lichtgroen gekleurde velden, die open zijn van karakter) en ecologisch beheerd groen (het donkerder gekleurde deel, dat dicht bebost is en de woonbuurten en paviljoenclusters omkadert). Een deel van de herplant zal in het noordelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd. Het centrale parkachtige middengebied zal ruimte bieden aan een speelplek en een kinderboerderij.



Figuur 16. Zichtlijnen

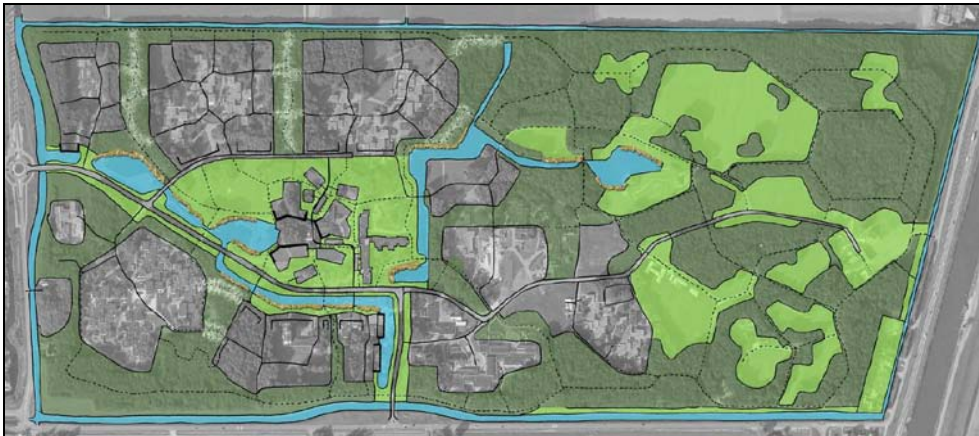


Figuur 17. Nieuwe groenstructuur

- Bestaand extensief beheerd groengebied*
- Recreatie in het groen, intensiever beheerd groen*
- Herplant ter compensatie van gekapt groen*
- ✱ *Speelplek*
- *Kinderboerderij*

Kansen voor ecologie

Nieuwe ingrepen in zowel groen- als waterstructuur bieden kansen voor nieuwe ecologische ontwikkelingen die het gebied kunnen verrijken en een extra gelaagdheid meegeven in natuurbeleving. Verbreding van het water biedt op diverse plekken kansen voor riet- en oevervegetaties met bijbehorende fauna. Onder de opgekroonde bomen (langs de paden in het bos) kunnen kruidenlagen en stinzenflora meer diversiteit brengen in het ecologisch beheerde groen.



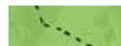
Figuur 18. Kansen voor ecologie



Rietoevers aan de watergangen



Opgekroond bos met kruidenlaag en stinzenflora



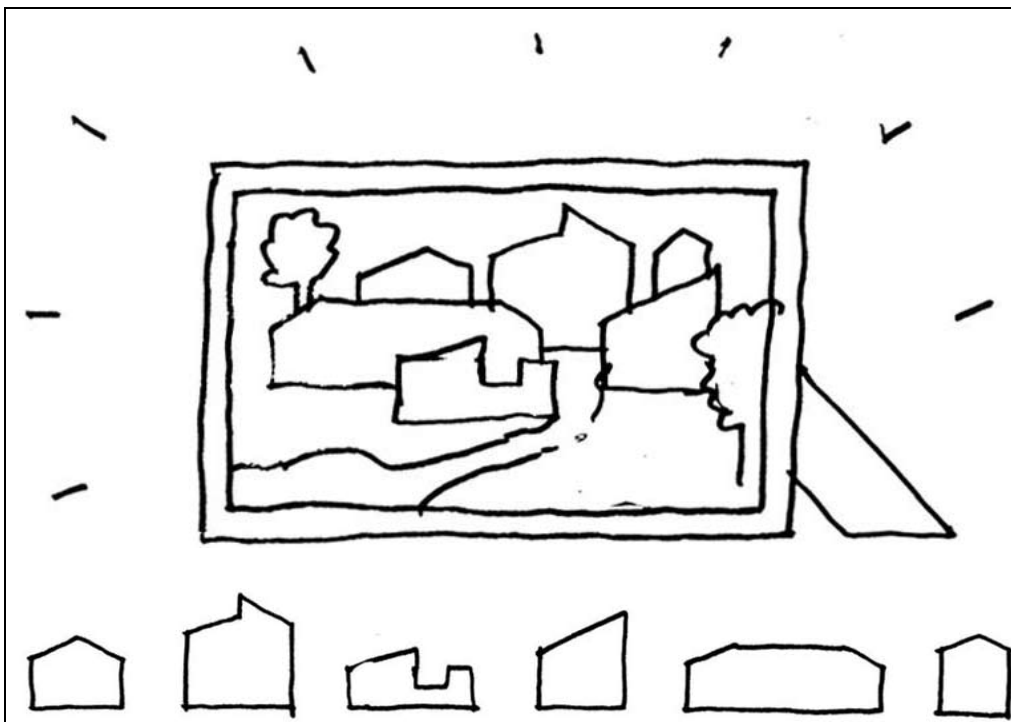
Aanleg park waarbij vooral veel bloesem en bessen voedselplek vormen voor vogels en insecten

3.3. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte

Het Beeldkwaliteitplan 't Laar van 3 december 2009 is ter illustratie als **bijlage 1** opgenomen.

Iedere woonbuurt kent een gevarieerd woningbouwprogramma met diverse markt woningen en cliëntwoningen. De korte woonstraatjes (in principe niet langer dan 75 meter) en de knikken binnen de straatjes zorgen voor een informele ontsluitingsstructuur.

Voor de herkenbaarheid is het van groot belang dat elke buurt een eigen uitstraling en sfeer krijgt. Ieder veld wordt door één architect ontworpen, uitgezonderd de vrije kavels en cliëntwoningen. De kopers van de vrije kavels zijn vrij in de architectenkeuze. Alle cliëntwoningen worden door 1 architect ontworpen. De cliëntappartementen worden mee ontworpen door de architect die verantwoordelijk is voor het centrumplan (veld 4). Daarmee ontstaat een familie van woongebouwen die duidelijk verwant zijn aan elkaar en in stijl, vormgeving en in materiaalgebruik sterke overeenkomsten kennen.



Figuur 19. Vormgeving woningen in woonbuurten

De woningen zijn losjes geplaatst in woonclusters. Deze woonclusters worden gevormd door de randen van de 'nerven' van de straatjes. De woonclusters hebben een duidelijke afbakening van het openbaar gebied. Door de informele plaatsing van de woningen komt het op plaatsen voor dat zijtuinen direct grenzen aan het openbare profiel. Deze moeten daarom duidelijk afgebakend worden om privacy voor bewoners goed te garanderen. Dit heeft geleid tot de volgende regels:

- kavels die met zijtuinen (en eventuele achtertuinen) direct grenzen aan het openbaar profiel moeten op die erfgrens op eigen terrein een haag zijn geplaatst van 1,80 meter hoog. Dit geldt ook voor het incidentele geval dat voortuinen breder zijn dan 15 meter;
- kavels die direct grenzen aan de rand van de woonbuurt (het bos) krijgen bij voorkeur géén erfafscheiding van 1,8 meter, maar een lage erfafscheiding door middel van een haag of een goed vormgegeven hekwerk volstaan;
- voortuinen zijn, daar waar ze geen opening hoeven te bieden voor opritte, afgeschermd met een haag van 0,80 meter hoog.

Algemeen geldt dat per woonbuurt wordt gekozen voor één integrale uitvoering van erfafscheidingen met een uniforme vormgeving en plantkeuze.



Figuur 20. Erfafscheidingen

Inrichting openbare ruimte woonbuurten

Vanwege de ligging en de ontsluitingsstructuur van de woonbuurten heeft elke woonbuurt drie typen (weg)profielen, te weten de hoofdnerf, de nerven en de rand. Het kenmerk van met name de hoofdnerf en de nerven is dat dit slingerende/knikkende wegen zijn. In tegenstelling tot de architectuur in de woonbuurten, is de materialisatie van de paden en wegen in alle woonbuurten hetzelfde.



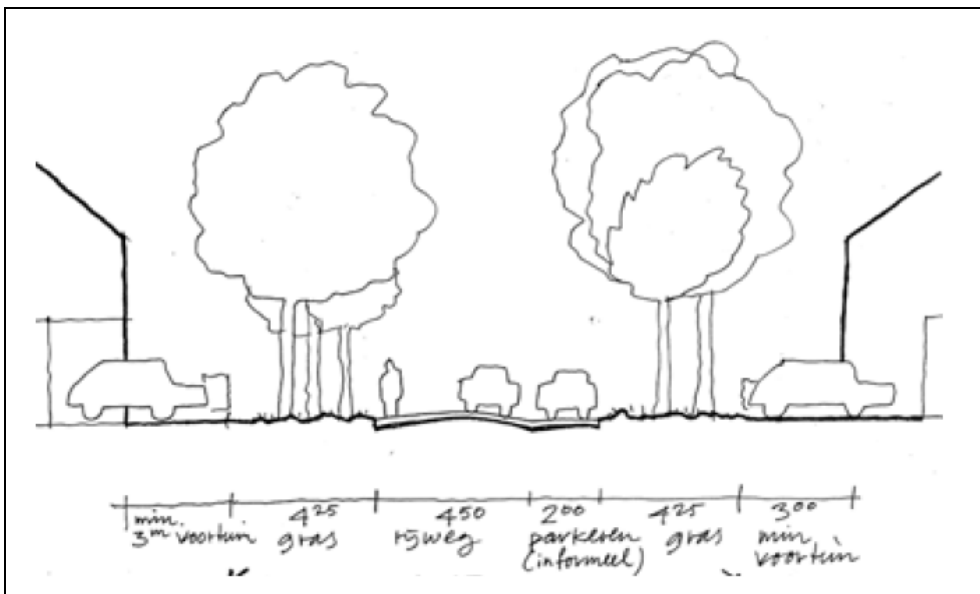
Figuur 21. nervenstructuur woonbuurten

De hoofdnerf

De hoofdnerf is een erftoegangsweg. Deze onderscheidt zich van de andere nerven door een breder profiel, namelijk gemiddeld 15 m. Binnen dit profiel is een rijbaan van 4,5 m breed. Er zijn geen aparte voetpaden.

Hierdoor krijgt de hoofdnerf een groen karakter met brede groene gazons en diverse boomgroepen die het thema "wonen in het bos" versterkt.

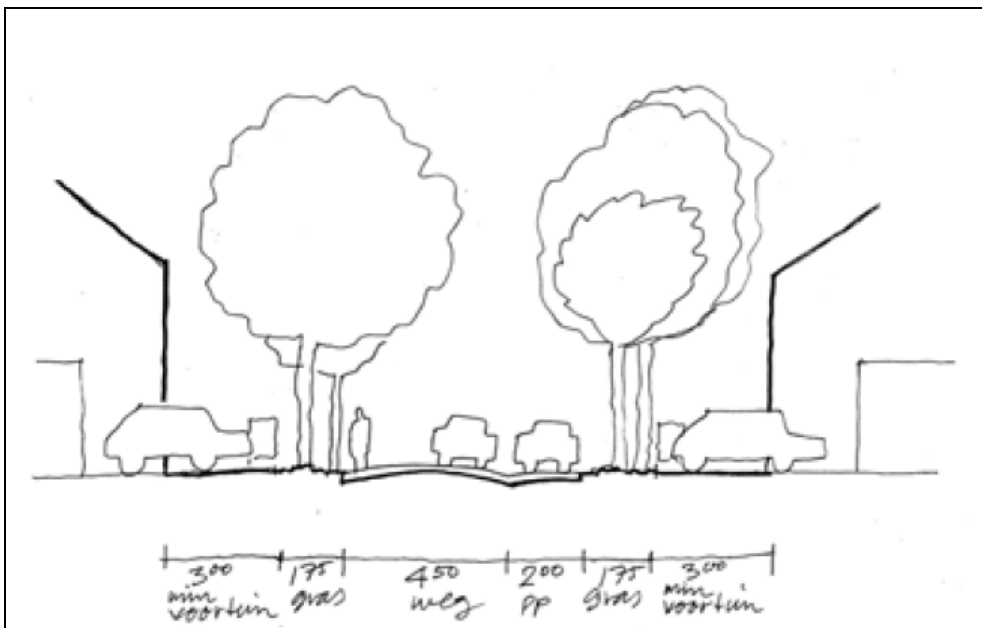
De breedte van de groene gazons varieert. Langs de rijweg, in de binnenbochten, liggen parkeerstroken in het groen. De openbare ruimte is van de privé tuinen gescheiden door middel van lage groen erfafscheidingen, die het groene beeld versterken. Daar waar zij- en achtertuinen aan de hoofdnerf grenzen, bieden hogere groene hagen privacy aan de bewoners. Op sommige plekken is het profiel ruimer en meer ontspannen. Deze plekken bieden ruimte voor accenten zoals een solitaire boom, een boomgroep of een accent in de bebouwing en kan worden ingericht als speelplek.



Figuur 22. De hoofdnerf

De nerven (woonstraatjes)

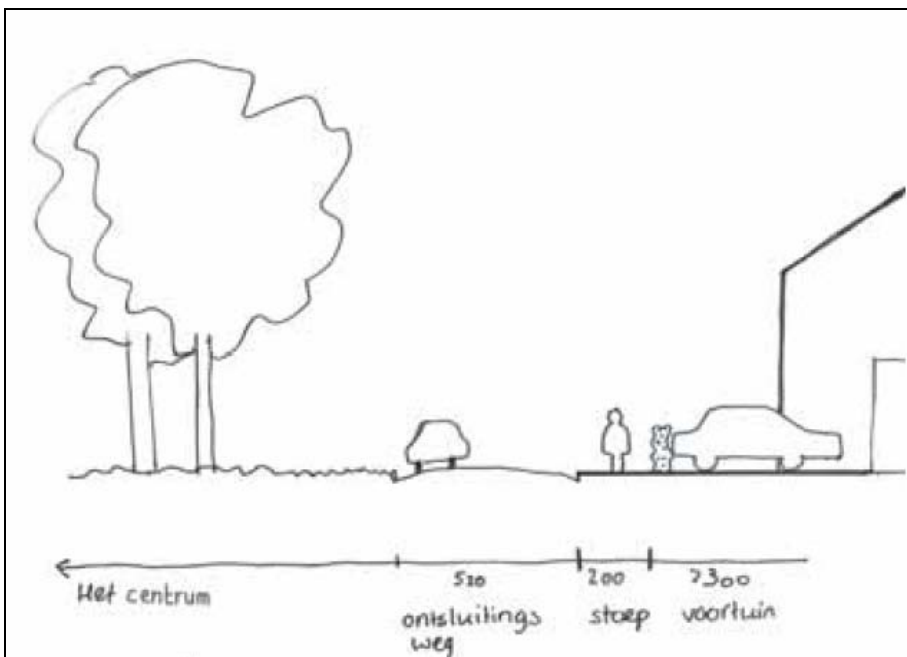
De nerven zijn korte straatjes die te bereiken zijn via de hoofdnerf. De nerven lopen door het bos in, tot buiten de woonbuurt; hier zijn ze dan allen toegankelijk voor voetgangers. Dit betekent dat de korte nerven, die over het algemeen niet langer zijn dan 75 m, voor autoverkeer doodlopend zijn. De woonstraten hebben een smaller profiel dan de hoofdnerf, namelijk 10 m. Ook binnen dit profiel is de rijbaan 4,5 meter breed en zijn er geen aparte voetpaden. Wel bevinden zich langs de rijbaan parkeerplaatsen en groene gazons die variëren in breedte. De begeleidende erfafscheidingen versterken het groene beeld.



Figuur 23. De nerven (woonstraatjes)

De rand

Voor de herkenbaarheid van de woonbuurten is het belangrijk dat deze vanaf de secundaire ontsluitingsweg goed zichtbaar zijn. Slechts één zijde van de woonbuurt grenst aan deze weg. Naast de rijbaan is in dit profiel ruimte voor aparte voetpaden. Omwillen van de herkenbaarheid zijn aan de rand alleen lage groene erfscheidingen toegestaan.



Figuur 24. De rand

4. PLANSYSTEMATIEK

4.1. Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat in grote lijnen uit een viertal gebieden, een gebied met bestaande bebouwing, een groengebied, een herstructureeringsgebied en een overwegend agrarisch gebied.

4.2. Bestaande bebouwing

Het eerste gebied omvat de bestaande bebouwing van de zorginstelling 's Heeren Loo, waarvan in het centrumgebied Het Blok blijft staan. Ook twee clusters cliëntwoningen, waarvan er één cluster in de zuidwesthoek van 't Laar en één cluster ten oosten van de zuidelijke entree van 't Laar liggen, blijven staan. Nieuwe clusters cliëntwoningen zijn al gebouwd ten oosten van Het Blok. Aan de Brink liggen voorts nog de gebouwen De Lier (met een sporthal en zwembad), Het Tij (met o.a. restaurant en kledingverkoop), het Ruim (buurtsuper) en de Helling (o.a. fietsenmaker). Deze gebouwen zullen worden gesloopt. Ook de zusterflat Buitenhaven waar het personeel in woont zal omdat het verouderd is worden gesloopt. Aan de westzijde bevinden zich een school voor gehandicapte kinderen, een logeervoorziening, alsmede een bestaande woning. In het oostelijk deel van het plangebied is de bebouwing spaarzaam. In dit gedeelte staan enkele gebouwen met een recreatieve functie, zoals stacaravans op een kleine camping, een sterrenwacht, een kinderboerderij en een manege. De kinderboerderij zal verplaatst worden naar het centrumgebied. De camping zal te zijner tijd verdwijnen. Dit deel wordt afgewisseld met bosbeplanting en open delen grasland, waarvan een groot deel functioneert als schapenweide. Tot slot liggen er aan de oostzijde van het plangebied nog een drietal bestaande woningen aan de Rijksweg (parallelweg N9).

4.3. Groengebied

Het groengebied omvat met name het oostelijk deel van het 't Laar, alsmede de groene randen om het bestaande en het te herstructureren gebied. In het oostelijk deel bevinden zich een te verplaatsen kinderboerderij, een camping, een sterrenwacht, een manege, en een aantal recreatief te gebruiken open plekken. Voor de bestaande bebouwing en het groengebied wordt een toegesneden bestemming opgenomen, uitgaande van de bestaande situatie. Voor het centrumgebied met haar voorzieningen en de clusters cliëntwoningen zal dit een maatschappelijke bestemming zijn. Voor de overige functies in het groengebied zullen de te behouden functies worden meegenomen, met uitzondering van de weg te bestemmen camping.

4.4. Herstructureeringsgebied

Het herstructureeringsgebied omvat de 6 deelgebieden zoals die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. In deze deelgebieden vindt nieuwbouw plaats, waarvoor zowel compensatie in water als groen dient plaats te vinden.

Wonen en voorzieningen

In het plangebied worden in totaal 253 grondgebonden woningen gerealiseerd, 70 appartementen, 28 grondgebonden cliëntenwoningen (met elk 6 cliënten), 6 cliëntenappartementen (met elk 6 cliënten) en 2 appartementen voor 1 cliënt.

In de bestemming 'Woongebied' (de clusters 1,2 en 6) worden hiervan 119 grondgebonden woningen en 12 grondgebonden cliëntenwoningen (met elk 6 cliënten) gerealiseerd.




In de bestemming 'Uit te werken woongebied' worden hiervan 134 grondgebonden woningen en 14 grondgebonden cliëntenwoningen (met elk 6 cliënten) gerealiseerd.

Tot slot wordt in de bestemming 'Gemengd' een totaal aantal van 6 cliëntappartementen (met elk 6 cliënten) en 72 appartementen gerealiseerd (waarvan 2 appartementen voor elk 1 cliënt).

In verband met de beoogde flexibiliteit in de ontwikkelingsfase, waarbij marktwoningen kunnen worden omgezet naar cliëntwoningen en vice versa, staat een grondgebonden cliëntwoning gelijk aan twee grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) en vice versa. Eén cliëntappartement van 6 cliënten staat gelijk aan 3 marktappartementen en vice versa.



Figuur 25. Gebouwhoogten

	<i>Goot max. 7,5meter, nok max. 11 meter</i>
	<i>Max. hoogte 14 meter</i>
	<i>Max. hoogte 14 meter (met incidentele opbouw tot max. 17 meter toegestaan)</i>

Met betrekking tot de maximale bouwhoogte is het gebied gedifferentieerd in een tweetal zones, waarbij ervoor gekozen is voor de woongebieden in principe een bouwhoogte aan te houden maximaal 11 meter en een goot-hoogte van maximaal 7,5 meter. In het centrumgebied wordt een maximale bouwhoogte aangehouden van 14 meter met 'incidenteel' een opbouw tot maximaal 17 meter. Voor de beide entrees in het gebied worden specifieke bouwregeling gehanteerd om de entrees middels bebouwing te accentueren.

Compensatie water

Zoals in paragraaf 5.5. is aangegeven dient er ter compensatie van de aanleg van verharding en bebouwing circa 5.400 m² extra ruimte voor water te worden aangelegd in het plangebied. Met name aan de westzijde van het centrumgebied en langs de hoofdontsluiting wordt met de aanleg van circa 6.000 m² extra water de benodigde extra waterberging mogelijk gemaakt.

Compensatie groen

In paragraaf 5.4. is gekeken naar het bestaande groen in 't Laar. In het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is als uitgangspunt genomen een kap en herplant binnen het totale gebied van Noorderhaven (zie onderstaand figuur). Binnen het bomenbestand van de bospercelen zijn er geen waardevolle bomen te vinden die een plaats zouden kunnen krijgen binnen het nieuw te ontwikkelen gebied. De bospercelen inclusief paden zullen als dusdanig worden bestemd.



Figuur 26. Herplant ter compensatie van reeds gekapt groen (donkergroen)

Naast dat herplant ter compensatie van reeds gekapt groen binnen het gebied van 't Laar plaatsvindt, dient compensatie van nog te kappen groen plaats te vinden. Op 6 maart 2009 is o.a. daartoe de benodigde ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c door LNV verleend. Hierbij is de voorwaarde verbonden dat er ter compensatie van het verlies aan leefgebied voor de buizerd, groene specht, grote bonte specht, ransuil en de sperwer het bosareaal dat verloren gaat door kapwerkzaamheden te compenseren. Er dient in totaal 64.000 m² bos aan te worden aangeplant, waarvan 50.000 m² aan de noordzijde van het plangebied.

De compensatie dient te worden aanbeplant vóór de kap van bomen in het plangebied. 21.500 m² dient te worden aangeplant in het jaar 2009. In het bestemmingsplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het noordelijk deel van het plangebied om deze compensatie van 5 hectare bos te kunnen realiseren.

4.5. Agrarisch gebied

Eén van de voorwaarden zoals die is gesteld bij de ontheffing van de Flora en faunawet (zie paragraaf 5.3.) is dat er ter compensatie voor het kappen van bomen in het plangebied 50.000 m² nieuw bosgebied aan de noordzijde van het plangebied aangeplant dient te worden. Om herplant van deze 5 hectare bos mogelijk te maken is binnen het agrarisch gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gestreefd wordt naar realisatie van 5 hectare aaneengesloten bos, het liefst zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing van Julianadorp, zodat dit bos ook een uitloofunctie voor de bewoners van Julianadorp kan hebben.

Binnen het ten noorden van 't Laar gelegen agrarisch gebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven en nog een enkele woning. De bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden worden in dit plan vanuit het vigerende plan in dit plan overgenomen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een toelichting, waarin de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek zijn neergelegd.

In dit hoofdstuk wordt allereerst inzicht gegeven in de huidige situatie van het plangebied. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

5.2. Archeologie

Door de beoogde uitbreiding van het aantal gebouwen in 't Laar vindt een toename van het verharde oppervlak plaats. Hierdoor moet het oppervlaktewatersysteem worden uitgebreid. De uitbreidingen van bebouwing en oppervlaktewater gaan gepaard met bodemverstoringen, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen worden aangetast en/of vernietigd.

Voor een beter begrip van de archeologische potentie van het plangebied 't Laar, heeft ARCADIS in februari 2008 onderzoek verricht naar de archeologische waarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Hiervoor is een groter gebied onderzocht, namelijk het gebied 't Laar zelf en een zone van circa 1 km rondom het plangebied 't Laar.

Uit dit onderzoek ⁷⁾ kan geconcludeerd worden dat het plangebied mogelijkheden bood tot bewoning in het laat-paleolithicum tot aan het vroeg-neolithicum. Deze resten zijn vooral te vinden op de (Pleistocene) zandkoppen en -ruggen, in de nabijheid van toenmalige zoetwaterbronnen. De Pleistocene ondergrond ligt momenteel circa 5 m -mv).

Vanaf het vroege Holoceen had het gebied echter met een sterke relatieve en absolute zeespiegelstijging te maken, waardoor het gebied de kenmerken van een waddegebied kreeg. Door de ontwikkeling van strandwallen kon veenvorming plaatsvinden. Behalve op de hogere delen in het landschap was het gebied niet geschikt voor bewoning. Rond 1000 nam de invloed van de zee sterk toe en werden grote delen van het veenpakket weggeslagen. Tegenwoordig bestaat de ondergrond uit een duinvlakte. De bodem bestaat uit vlakvaaggronden. Vanaf 1850 werden diverse graangevassen verbouwd, later werd het gebied ook gebruikt voor de bollenteelt.

⁷⁾ De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Archeologisch bureauonderzoek Noorderhaven, Julianadorp", door ARCADIS, d.d. 29 februari 2008, projectnummer 110402/WA8/OR3/001364/jo.

Door deze landbouwactiviteiten en de latere aanleg van de huidige bebouwing is met ernstige verstoring van de bovengrond te rekenen. In de omgeving zijn waarnemingen uit het mesolithicum, neolithicum bekend. Een archeologische context is niet bekend. Waarnemingen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd zijn eveneens aangetroffen. Deze houden waarschijnlijk verband met de ontginningsactiviteiten van het gebied. Binnen het onderzoeksgebied bevinden zich geen AMK-terreinen (Archeologische Monumenten Kaart). Op de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) heeft het gebied een lage trefkans.

Er is besloten geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten. De kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de middeleeuwen en nieuwe tijd is laag. Er zijn geen aanwijzingen dat het gebied bewoond was en eventuele sporen zijn waarschijnlijk vernietigd door ploegactiviteiten of de recente bebouwing.

Afgezien van het aanbrengen van fundamenteën zullen de bodemversturende werkzaamheden naar verwachting niet dieper dan 5 m -mv plaatsvinden. Eventueel aanwezige waarden uit het laat-paleolithicum - vroeg-neolithicum worden daarbij niet of nauwelijks bedreigd: de met het aanbrengen van de fundamenteën gepaard gaande bodemverstoring is verwaarloosbaar en kan bovendien niet op een verantwoorde manier archeologisch begeleid worden.

In de noordoostelijke hoek van het gebied (in de hoek Schoolweg - Rijksweg N9) ligt het enige herkenbare overblijfsel van de antitankgracht, zoals die in 1944 ten behoeve van de "Atlantikwall" ten zuiden van Julianadorp is aangelegd. Het gaat om een opvallende, diagonaal in het landschap opgenomen, waterpartij. Om dit overblijfsel in het kader van dit bestemmingsplan te beschermen heeft het een bestemming Water gekregen.

5.3. Ecologie

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Koeman en Bijkerk bv heeft in oktober 2007 ⁸⁾ een eerste toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd en in september 2008 ⁹⁾ nog een nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten. Het nader onderzoek betreft een specifieke inventarisatie naar het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, broedvogels en vissen.

Tijdens het onderzoek in september 2007 is vastgesteld dat er voor verschillende beschermde soorten goede mogelijkheden liggen binnen het plangebied. Onder meer werd het voorkomen van meerdere soorten van de strengbeschermde soortgroep vleermuizen aangetoond door de vondst van uitwerpselen onder de vleermuiskasten.

⁸⁾ De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Toetsing Flora- en faunawet" door Koeman en Bijkerk bv, d.d. 29 oktober 2007, rapportnummer 2007-099.

⁹⁾ De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet op het terrein Noorderhaven te Julianadorp" door Koeman en Bijkerk bv, d.d. 1 september 2008, rapportnummer 2008-072.

Gedurende het voorjaar en het zomerseizoen van 2008 zijn dan ook meerdere veldbezoeken afgelegd aan het plangebied. Hieruit bleek dat het plangebied een relatief hoge natuurwaarde heeft, vanwege de grote soortenrijkdom en de ligging in een uitgestrekt bollenlandschap. Noorderhaven vormt hierin een eiland, waar vele soorten een toevluchtsoord vinden.

Hoewel het oostelijk terreindeel qua vegetatie het meest is ontwikkeld, mag de natuurwaarde van het westelijk terreindeel waar de bebouwing zich hoofdzakelijk concentreert zeker niet worden onderschat. Vooral voor vleermuizen, maar zeker ook voor meerdere soorten broedvogels liggen juist hier zeer goede mogelijkheden. De hier geplaatste vleermuiskasten worden zeker zo druk gebruikt dan die in het oostelijke terreindeel. Van de Meervleermuis zijn uitsluitend exemplaren waargenomen in de westelijke vleermuiskasten, zelfs direct tegen de huidige bebouwing aan.

Wat vegetatie betreft valt vooral de grote diversiteit aan soorten op. In veruit de meeste gevallen betreft het echter soorten die meer algemeen zijn. Tijdens de veldbezoeken is slechts één strengbeschermde plantensoort aangetroffen, de Rietorchis. Voor deze soort dient een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet, alvorens met de werkzaamheden mag worden begonnen. Wel moet worden aangegeven dat de werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden buiten de groeiplaatsen van de Rietorchis. Het leefgebied van deze soort zal grotendeels worden behouden, waardoor het schadelijke effect beperkt zal zijn. Voor de lichtbeschermde Zwanenbloem hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Dit betreft een soort van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet, waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen.

Alle 67 soorten vogels die zijn aangetroffen in Noorderhaven zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Negatieve effecten van de ingreep op de meeste aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten worden alleen verwacht wanneer de kap van een deel van de aanwezige struwelen plaatsvindt gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum. Voor de meeste vogels hoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd, mits de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd. Uitzondering op deze regel vormen de spechten, in bomen broedende roofvogels en vogels die grotendeels afhankelijk zijn van menselijke activiteiten. Nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd.

In het plangebied zijn broedgevallen aangetroffen van zes vogelsoorten waarvoor deze regel geldt: de Buizerd, de Groene specht, de Grote bonte specht, de Ransuil, de Sperwer en de Torenvalk. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd alvorens mag worden begonnen met de werkzaamheden.

Omdat de nesten van deze roofvogels door het hele gebied zijn aangetroffen, is het aannemelijk dat een deel ervan door de voorgenomen ingreep zal verdwijnen.

In het plangebied zijn zeven verschillende soorten vleermuizen waargenomen: de Baardvleermuis, de Gewone dwergvleermuis, de Gewone grootoorvleermuis, de Laatvlieger, de Meervleermuis, de Ruige dwergvleermuis en de Watervleermuis. Hiermee is het plangebied Noorderhaven een van de meer soortenrijke gebieden van Noord Holland. Alle vleermuizen zijn waargenomen in de vleermuiskasten. Er zijn geen waarnemingen bekend van vleermuizen in de bebouwing en deze zijn ook tijdens het onderzoek in 2008 niet gedaan. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor de zeven soorten vleermuizen in het plangebied Noorderhaven moet dus een ontheffing worden aangevraagd. De andere waargenomen zoogdieren zijn licht beschermd onder de Flora- en faunawet. Hiervoor wordt een vrijstelling verleend bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen.

In de watergangen die de begrenzing vormen van het plangebied zijn twee strengbeschermd vissoorten waargenomen, de Bittervoorn en de Kleine modderkruiper. Omdat deze watergangen in de nieuwe inrichting worden behouden en niet worden aangetast tijdens de werkzaamheden is het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten niet nodig.

Uiteraard geldt voor alle binnen het plangebied voorkomende soorten de algemene zorgplicht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen om te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. De huidige structuur van het plangebied wordt behouden. Vooral de bosranden, laanvormige weggetjes met bomen aan weerszijden en de aanwezige waterpartijen bieden aan veel soorten goede kansen. Wanneer het groene karakter van het plangebied blijft bestaan zal het terrein zich verder ontwikkelen, waarbij de natuurwaarde nog verder kan toenemen.

Eindconclusie

Voor de volgende in het plangebied aangetroffen soorten moet ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet: de Rietorchis, de in het plangebied broedende Buizerd, Groene specht, Grote bonte specht, Ransuil, Sperwer en Torenvalk, de Baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis. Pas nadat ontheffing is verleend mag worden begonnen met de werkzaamheden.

Voor de overige aangetroffen beschermde vogelsoorten dient alleen ontheffing te worden aangevraagd indien de sloop- en kapwerkzaamheden plaatsvinden gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart - 15 juli).

In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

De aanvraag voor ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is in september 2008 aangevraagd. Op 6 maart 2009 is de benodigde ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c door LNV verleend. Deze is als **bijlage 2** opgenomen. Hierbij is de voorwaarde verbonden dat er ter compensatie van het verlies aan leefgebied voor de buizerd, groene specht, grote bonte specht, ransuil en de sperwer het bosareaal dat verloren gaat door kapwerkzaamheden te compenseren. Er dient in totaal 64.000 m² bos aan te worden aangeplant, waarvan 50.000 m² aan de noordzijde van het plangebied. De compensatie dient te worden aanbeplant vóór de kap van bomen in het plangebied. 21.500 m² dient te worden aangeplant in het jaar 2009.

5.4. Visuele boombeoordeling

Binnen het plangebied is door Plus Floris Boomverzorging Bergum een VTA-onderzoek ¹⁰⁾ verricht. VTA staat voor Visual Tree Assessment, oftewel een visuele boombeoordeling. Tijdens de VTA-keuring is gekeken naar de solitaire bomen binnen het plangebied en tevens is de bestaande bosopstand beoordeeld op waardevolle bomen. De reden van het onderzoek is het vaststellen van de conditie en de toekomstverwachting van de bomen in relatie tot het eventueel kunnen verplanten van de bomen.

Naast dit onderzoek heeft de gemeente Den Helder een ouder onderzoek die nog steeds relevant is. Die zoomt volgens de gemeente namelijk preciezer in op de bospercelen.

Bospercelen

Alle bestaande bospercelen binnen het plangebied zijn beoordeeld op het voorkomen van waardevolle bomen met een goede conditie en opbouw zodat deze binnen het nieuw te ontwikkelen gebied een plaats kunnen krijgen. Tijdens de beoordeling is geconstateerd dat alle boomvormers binnen de bospercelen dusdanig zijn ontwikkeld dat deze zich niet kunnen ontwikkelen tot een solitaire waardevolle boom.

¹⁰⁾ "VTA onderzoek Noorderhaven Julianadorp", door Plus Floris Boomverzorging Bergum, d.d. oktober 2008, projectnummer 08011.

Dit heeft te maken met de onderstaande constatering:

- doordat de bomen in bosverband zijn opgegroeid (plantafstand circa 1,5 meter) hebben de bomen geen goede kroon ontwikkeld en zijn het als het ware 'lange slungels' geworden;
- enkele bomen (voornamelijk Eik) die in de randen staan hebben aan één zijde wel een goede kroon ontwikkeld. Als deze bomen vrij worden gezet ontstaat er een zeer eenzijdige boom met weinig waarde die kan omwaaien;
- vrijwel alle bomen hebben een hoge worteldruk. Doordat deze bomen in bosverband zijn aangeplant hebben deze bomen steunwortels gemaakt aan de zwakke kant en niet rondom. Wanneer deze bomen vrij worden gezet is de kans op omwaaien groot;
- veel bomen hebben een slechte kroonopbouw waardoor de dikke takken makkelijk uitbreken;
- de meeste populieren zijn van een dusdanige leeftijd (aftakelingsfase) dat zij het niet waard zijn om te verplanten.

Binnen het bomenbestand van de bospercelen zijn er geen waardevolle bomen te vinden die een plaats zouden kunnen krijgen binnen het nieuw te ontwikkelen gebied. Er zullen dus nieuwe bomen aangeplant moeten worden. Voor de 1e fase van het project wordt in ieder geval het aantal bomen dat in Veld 1 gekapt wordt, nieuw geplant in het 't Laar.

Solitaire bomen

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat nagenoeg alle onderzochte solitaire bomen voornamelijk in de kroonopbouw in een slechte tot matige conditie verkeren. Veel bomen geven dubbele toppen en splitsingen van de stam; dit duidt op een slechte onderhoudssnoei in de jeugdfase. Deze bomen zijn niet te verplanten vanwege het feit dat deze bomen geen goede toekomstverwachting hebben, uitbreken, windworp, etc.

Daarnaast is geconstateerd dat vrijwel alle bomen een hoge worteldruk hebben, dat wil zeggen dat zij wortelen bovenin de grond. Tevens wijst dit op een hoge grondwaterstand. Om deze bomen te kunnen verplanten zal een brede kluit meegenomen moeten worden en zal voor een goede verankering gezorgd moeten worden.

Bij enkele bomen zijn ziektes geconstateerd (bloedingziekte). Het is niet wenselijk om deze bomen te verplanten. De meeste populieren zijn van een dusdanige leeftijd (aftakelingsfase) dat zij het niet waard zijn om te verplanten.

In het jubileumbos staan meerdere soorten goed ontwikkelende jonge bomen die goed te verplanten zijn en een plaats zouden kunnen krijgen in het nieuw te ontwikkelen gebied.

Er is dus een aantal bomen dat verplant kan worden en bij een aantal bomen moet gekeken worden of de kosten afwegen tegen de baten.

5.5. Water

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Stichting zorgverlening 's Heeren Loo heeft in 2003 als onderdeel van het structuurplan Noorderhaven een waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf is een beschrijving van het (indertijd) aanwezige watersysteem opgenomen. Tevens zijn de uitgangspunten opgenomen, waaraan het toekomstige watersysteem moet voldoen. De waterparagraaf is beoordeeld en goedgekeurd door het Hoogheemraadschap. Hierbij is aangetekend dat bij het definitieve ontwerp nog een laatste toetsing (de watertoets) zal plaatsvinden. De watertoets wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap op grond van de gegevens van het definitieve stedenbouwkundige plan.

Het huidige beleid van het Hoogheemraadschap wijkt af van de ten tijde van het Structuurplan Noorderhaven 2004 geldende beleid. Daarom heeft overleg plaatsgevonden met het HHNK om te toetsen of het voorgestelde systeem ook voldoet aan het huidige beleid van het Hoogheemraadschap, of dat in overleg nadere maatregelen moeten worden genomen. De resultaten van dit overleg zijn verwoord in een notitie die is goedgekeurd door het Hoogheemraadschap. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op enkele onderdelen uit deze notitie. Daarnaast zijn de uitgangspunten met betrekking tot de riolering verwerkt in het rioleringsplan¹¹⁾. In deze paragraaf zijn de algemene uitgangspunten waaraan het rioelstelsel moet voldoen weergegeven.

Op 30 november 2007 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een reactie gegeven ten aanzien van haar belangen. Deze reactie is opgenomen als **bijlage 3**.

Waterhuishoudkundige situatie

Het watersysteem in Noorderhaven is een onderbemaling en maakt deel uit van de polder Koegrass (peilgebied 2060-A). Er heerst hier een vast streefpeil van NAP -0,50 m, waarbij de waterstanden in de polder kunnen oplopen tot NAP -0,30 m. De onderbemaling was in het verleden noodzakelijk, omdat de waterstanden in Koegrass sterk fluctueerden (invloed eb en vloed).

De maatgevende maaiveldhoogte in het plangebied is ongeveer NAP + 0,50 m (ter plaatse van wegen en bebouwing). Hierdoor is een drooglegging aanwezig van circa 1,00 m en wordt voldaan aan de droogleggingsnorm die het Hoogheemraadschap stelt aan bebouwing in stedelijk gebied. Het Hoogheemraadschap adviseert de onderbemaling op te heffen en de vrije verbinding met de polder Koegrass te herstellen.

¹¹⁾ "Herontwikkeling zorgcentrum Noorderhaven, waterhuishouding en riolering" door J en L Datamanagement, d.d. september 2008, projectnummer 2007/19.

Noorderhaven ligt in een uitgebreid gebied met kalkhoudende vlakvaaggronden, bestaand uit matig fijn zand. De grondwatertrap van het gebied is IV. De gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) zijn > dan 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) liggen tussen de 80 cm en 120 cm beneden maaiveld. In het gebied is geen sprake van kwel. Door de bodemopbouw en grondwatersituatie is het gebied niet bijzonder geschikt voor infiltratie van neerslag.

Uitgangspunten watertoets

Elke nieuwe uitbreiding moet voldoen worden aan door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestelde waterhuishoudkundige normen. Op het gebied van waterkwantiteit wordt voornamelijk gekeken naar de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater. HHNK heeft voor elk peilgebied in het beheergebied berekend (Studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier) hoeveel water per m² uitbreiding (lees: is toename verhard oppervlak) moet worden aangelegd. Voor Noorderhaven geldt de norm van 17,7%. Ten aanzien van de waterkwaliteitsaspecten gelden normen voor lozing van regenwater, doorstroming van watergangen en onderhoud van de watergangen. HHNK heeft de voor Noorderhaven geldende normen verwoord in het zogenaamde wateradvies (zie bijlagen).

Inrichting en verhardingssituatie Noorderhaven

Huidige situatie

Het terrein is in gebruik als zorgcentrum. Op het terrein zijn gebouwen aanwezig voor dagverpleging en permanente zorg. De gebouwen liggen in een parkachtige omgeving.

Binnen Noorderhaven is de huidige oppervlakteverdeling als volgt:

- verhard oppervlak: 149.756 m², waarvan een deel via de bermen afwaterd naar het oppervlaktewater of bodem;
- water: 25.371 m²;
- groen: 620.973 m².

Toekomstige situatie

De gebruiksfunctie van het terrein blijft hetzelfde. Het aantal woningen en zorggebouwen wordt echter sterk uitgebreid. De toekomstige oppervlakte binnen Noorderhaven is volgt:

- verhard oppervlak: 180.312 m², waarvan een deel via de bermen afwaterd naar het oppervlaktewater of bodem;
- water: 31.263 m²;
- groen: 584.525 m².

De veranderingen in de oppervlakteverdeling door de herinrichting bedragen:

- verhard oppervlak: toename 30.556 m²;
- water: toename 5.892 m²;
- groen: afname -36.448 m².

Volgens de huidige norm moet 17,7% van 30.556 m², dit is 5.408 m², water worden aangelegd. In het stedenbouwkundige plan is 5.892 m² extra ruimte voor water meegenomen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de huidige gestelde norm.

Rioleringsplan

Op het terrein van Noorderhaven wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Belangrijk gegeven is dat het gebied in vijf fasen wordt ontwikkeld. De afvoer van rioolwater van bestaande bebouwing dient te worden gewaarborgd tijdens de werkzaamheden. In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten waaraan het rioolstelsel moet voldoen, vermeld.

Algemene uitgangspunten vuilwaterriolering (DWA):

Minimale buisdiameter:	ø 250 mm
Verhang:	1:250 – 1:500
Vermazing:	waar mogelijk toepassen
Gronddekking:	1,15 m
Ledigingstijd rioolstelsel:	12 uur
Benodigde berging in geval van calamiteit:	24 uur

Afvalwaterhoeveelheden.

Woonhuizen:	
Gemiddeld aantal inwoners per woning:	2,5
Dagelijkse maximale dwa-hoeveelheid:	150 l.inw-1.dag-1
Zorgcentra:	
Dagelijkse maximale dwa-hoeveelheid:	250 l.inw-1.dag-1
Personeel:	
Dagelijkse maximale dwa-hoeveelheid:	150 l.inw-1.dag-1

Algemene uitgangspunten regenwaterriolering (RWA):

Minimale buisdiameter:	ø 250 mm
Verhang:	1:1000
Vermazing:	waar mogelijk toepassen
Gronddekking:	1,15 m
Ledigingstijd rioolstelsel:	nvt
Benodigde berging in geval van calamiteit:	nvt

Uitgangspunten ontwerp:

Neerslagintensiteit berekening:	bui 8 en 9 leidraad riolering.
Toetsingscriteria:	Tijdens deze buien geen water op straat.
Schoon oppervlak aansluiten op rwa-riolering	
Schoon oppervlak:	Verkeersintensiteit < 500 voertuigen.dag-1 Geen busstation Geen verontreinigende activiteiten Daken

Overig oppervlak aansluiten op verbeterd gescheiden stelsel of lozen via voorziening.
Dakoppervlak: ca. 13 % per woning is gerekend als plat dak

Conclusies

Het in het stedenbouwkundig ontwerp voorgestelde plan voldoet aan de door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gegeven wateradvies. Er wordt voldoende wateroppervlak met voldoende diepte gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de huidige eisen van het Hoogheemraadschap.

Het rioelstelsel is ruim voldoende gedimensioneerd om de afvoer van regenwater tijdens de standaardbuien 8 en 9 te waarborgen. Er treedt nergens water op straat op. Op het regenwaterriool wordt schoon oppervlak aangesloten.

In het vuilwaterriool is voldoende berging aanwezig om gedurende 20 uur de maximale dwa-hoeveelheid te bergen. Dit voldoet niet helemaal aan het criterium (24 uur) maar zal in de praktijk ruim voldoende zijn om tijdens een storing adequate maatregelen te kunnen nemen.

Aanbevelingen

Het Hoogheemraadschap beveelt aan de onderbemaling van Noorderhaven op te heffen, omdat deze in de praktijk overbodig is geworden. Hierdoor ontstaat een open verbinding met de polder Koegras en een meer robuust watersysteem.

De werkzaamheden aan het hoofdriool tijdens fase 2 aan de Lange Vliet (zuid) zijn ingrijpend door de diepteligging van het riool. Tijdens fase 5 is de vervanging van het hoofdriool gepland.

Pas in deze fase kan het definitieve rioelstelsel worden aangelegd. De weg moet dan voor de tweede keer worden afgesloten en weer moet een diepe sleuf worden gegraven. Het is aan te bevelen deze werkzaamheden tijdens fase 2 uit te voeren.

5.6. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van spoorweglawaai en industrielawaai ligt, wordt in deze paragraaf uitsluitend ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt echter dat de geluidsbelasting afkomstig van 30 km/uur wegen wel betrokken moeten worden in de belangenafwegingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. In het voorliggende plangebied is dit echter wel het geval, er worden immers nieuwe woningen gerealiseerd.

De bestaande situatie voor de woningen aan de Rijksweg (parallelweg), de Schoolweg en de Langevliet verandert niet.

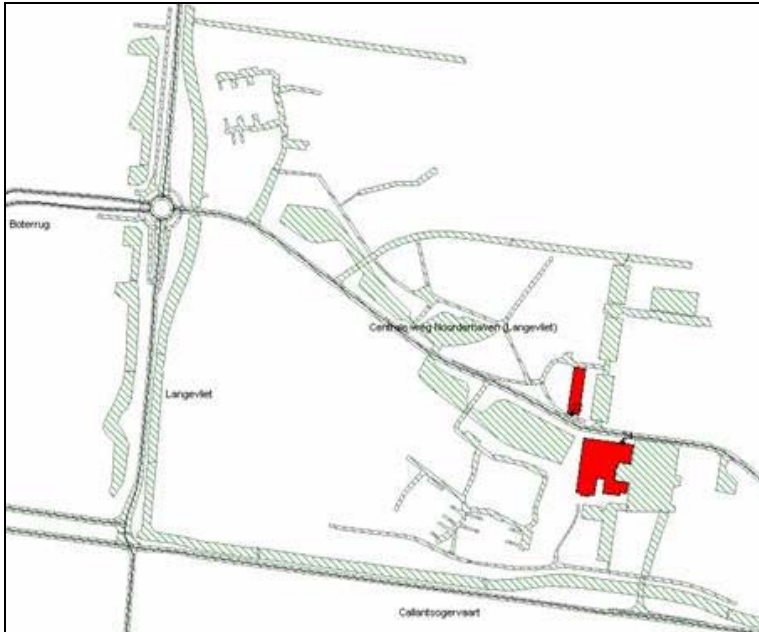
ARCADIS heeft in juni 2008 een akoestisch onderzoek ¹²⁾ uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. Het doel van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is het berekenen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de toekomstige situatie 2020. De geluidsbelasting is getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder.

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied Noorderhaven liggen in de geluidszone van de Boterrug, de Callantsogervaart en de Langevliet, maar buiten de zone van de N9 (afstand is groter dan 250 m). Volledigheidshalve is de geluidsbelasting afkomstig van de N9 echter wel meegenomen in het onderzoek. De centrale weg door het plangebied (eveneens genaamd Lange Vliet) is een 30 km/uur weg en heeft daarom geen geluidszone. Voor een goede belangenafweging is deze weg ook meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting afkomstig van de centrale weg door het plangebied Noorderhaven (Lange Vliet) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt bij twee gebouwen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB. De geluidsbelasting afkomstig van de Boterrug (maximaal 38 dB), Callantsogervaart (maximaal 47 dB) en de Lange Vliet (maximaal 48 dB) overschrijden de voorkeursgrenswaarde niet ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied. Voor de berekening van de geluidsbelasting afkomstig van de N9 is een rekenpunt gelegd bij de meest dichtbijgelegen woning.

¹²⁾ "Lucht- en geluidsonderzoek Noorderhaven, Julianadorp" van ARCADIS, d.d. 27 juni 2008, kenmerk 110402/CE8/002/0001364.

Uit het rekenresultaat blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de N9 maximaal 36 dB bedraagt. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.



Figuur 27. Overschrijding voorkeurswaarde plangebied

De ligging van de nieuwe bestemmingen met een overschrijding van de voorkeurswaarde is in bovenstaande afbeelding in rood aangegeven. Een goede ruimtelijk ordening maakt een overschrijding van deze voorkeurswaarde noodzakelijk en acceptabel.

Bij de bouwaanvraag moet met een onderzoek naar de geluidswering worden aangetoond dat het binnenniveau voldoet aan de grenswaarde van 33 dB voor woningen en 28 dB of 33 dB (afhankelijke van het type verblijfsruimte) in gezondheidszorggebouwen.

5.7. Bedrijven

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rond bedrijven liggen milieucirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen) bepaald worden aan de hand van onder andere het bedrijfstype en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van de minimale afstanden worden de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) en de "Regeling geurhinder en veehouderij" (2007) gebruikt.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfspanden met bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen gelegen, namelijk de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven).

Daarnaast liggen er in het noordelijk deel van het plangebied nog landbouwgronden voor agrarisch gebruik met bijbehorende agrarische bedrijven, namelijk de Langevliet 21 en de Rijksweg 105, 107 t/m 109.

In het kader van de beïnvloeding van het plangebied ten gevolge van deze (agrarische) bedrijfsactiviteiten kan worden gesteld, dat deze bedrijven niet van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkelingen. De afstand van deze bedrijven tot de te realiseren woningen is te groot.

De bouw van woningen kan echter ook gevolgen hebben voor de bedrijven gelegen in de nabijheid van de woningen. Bedrijven kunnen schade lijden in de vorm van inkomensschade en/of vermogensschade. Van inkomensschade kan sprake zijn indien een bedrijf door de gewijzigde planologie zijn bedrijfsvoering moet aanpassen dan wel voorzieningen moet treffen om de huidige bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Verder kan van inkomensschade sprake zijn indien een bedrijf zijn activiteiten niet langer kan uitbreiden. Van vermogensschade is sprake indien de onroerende zaak minder waard wordt door de gewijzigde planologie. Hierbij speelt uiteraard een belangrijke rol de mogelijkheid inkomen te vergaren op de desbetreffende gronden. Ook kan een rol spelen dat nieuwe bestemmingen in de directe omgeving leiden tot meer potentiële klagers.

Voor de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23, Langevliet 21 en Rijksweg 105, 107 t/m 109 kan worden gesteld dat er door de beoogde ontwikkelingen geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Deze bedrijven worden dan ook niet (verder) belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.8. Bodemverontreiniging

Bodemonderzoek 2005

Tauw heeft in 2005 een verkennend onderzoek van de grond en het grondwater uitgevoerd op een vijftal locaties in het plangebied. Uit dit onderzoek ¹³⁾ kan geconcludeerd worden dat uit de resultaten van de (boven)grond blijkt dat ter plaatse van deellocatie IV en V PAK licht verhoogd is aangetoond. Daarnaast is het EOX-gehalte verhoogd en het gehalte aan minerale olie licht verhoogd aangetoond ter plaats van deellocatie I en IV. Het EOX-gehalte is niet boven de 0,3 mg/kg d.s. gemeten, waardoor conform de NEN-5740 verdere uitsplitsing niet noodzakelijk is. Uit de resultaten van de (onder)grond blijkt dat ter plaatse van deellocatie III een lichte verhoging aan minerale olie is aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van deellocatie V is een lichte verhoging aan chroom aangetoond. Ter plaatse van deellocatie II en III is in het grondwater een lichte verhoging aan arseen aangetoond.

¹³⁾ "Verkennend bodemonderzoek terrein Noorderhaven te Den Helder" door Tauw Rotterdam, d.d. 5 januari 2005, projectnummer 4362232.

Lichte verhoging van de concentratie aan minerale olie in het grondwater is ter plaatse van deellocatie I en V aangetoond.

Uit het waterbodemonderzoek ter plaatse van de riooloverstorten blijkt dat deze in klasse 0 en 1 valt. Klasse 0 houdt in dat de waterbodem voldoet aan de streefwaarde en kan zonder beperkingen op het land worden verspreid. Klasse 1 houdt in dat de waterbodem niet aan de streefwaarde, maar wel aan de grenswaarde voldoet. Onder bepaalde voorwaarden kan de waterbodem worden verspreid in oppervlaktewater of op het land, mits er geen significante verslechtering van de bodemkwaliteit plaatsvindt.

De asfaltlaag van de paden bestaat uit een slijtlaag en een onderlaag. De slijtlaag is teerhoudend (>75 mg/kg d.s.). De grond onder de funderingslaag van de asfaltpaden is vrij van verhogingen van de gemeten parameters. Visueel is er geen asbest waargenomen ter plaatse van de asfaltpaden.

Samenvattend kan worden gesteld dat op basis van de onderzoeksresultaten de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van de licht verhoogde concentraties (streefwaarde). Dit betekent dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat er geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen herontwikkeling. Er dient echter wel gelet te worden op de teerhoudendheid van de slijtlaag van de asfaltpaden. De mate van teerhoudendheid is van belang voor de verwerker van het eventueel vrijkomende asfalt (zie onderstaande alinea over het asfaltonderzoek).

Asfaltonderzoek

Op 20 februari 2008 is door Van der Wiel Infra & Milieu BV een asfaltonderzoek uitgevoerd ¹⁴⁾. Van de 43 asfaltboringen zijn op basis van de zintuiglijke waarnemingen (PAK-marker) drie mengmonsters samengesteld voor de analyse op PAK. Hierbij is één mengmonster van de slijtlaag samengesteld en zijn twee mengmonsters van het asfalt samengesteld. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulaboratorium ALcontrol te Hoogvliet. Uit de analyse blijkt dat op een aantal locaties de slijtlagen teerhoudend zijn.

Bodemonderzoek 2007

Daarnaast heeft Van der Wiel Infra & Milieu BV in december 2007 nog een bodemonderzoek ¹⁵⁾ uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de grond- en grondwaterkwaliteit ter plaatse.

¹⁴⁾ "Analyseresultaten asfaltonderzoek" van Van der Wiel Infra & Milieu BV, d.d. 5 maart 2008, documentnummer 810182, projectnummer I000219.

¹⁵⁾ "Verkennd bodemonderzoek Noorderhaven te Julianadorp" van Van der Wiel Infra & Milieu BV, d.d. 17 december 2007, documentnummer 072937.KB

Ten behoeve van dit onderzoek is de onderzoekslocatie ingedeeld in drie deellocaties, namelijk locatie A (gebouw D), locatie B (gebouw B en C) en locatie C (Dubo locatie).

Uit het onderzoek kan voor de locaties A en B geconcludeerd worden dat in de samengestelde mengmonsters van zowel de bovengrond als de ondergrond de gehalten aan onderzochte parameters niet verhoogd zijn vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. In het grondwater is op beide locaties in één peilbuis de concentratie aan arseen licht verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. De vastgestelde concentratie is echter dusdanig gering dat nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk is.

Voor locatie C kan geconcludeerd worden dat in de samengestelde mengmonsters van de bovengrond op twee locaties het gehalte aan PAK verhoogd is vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden. In de overige samengestelde mengmonsters van zowel de bovengrond als de ondergrond zijn de gehalten aan onderzochte parameters niet verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden.

In het grondwater is in één peilbuis de concentratie aan arseen licht verhoogd vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. De vastgestelde concentratie is echter dusdanig gering dat nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk is.

Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoen zowel de bovengrond als de ondergrond van deellocaties A en B aan de kwaliteitseisen voor schone grond. Ter plaatse van deellocatie C voldoen de samengestelde mengmonsters van de bovengrond en de ondergrond eveneens aan de kwaliteitseisen voor schone grond en is hiermee multifunctioneel toepasbaar.

Na indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit voldoen de samengestelde mengmonsters van de bovengrond ter plaatse van deellocatie C (twee locaties met PAK) aan de kwaliteitseisen voor categorie -I hergebruiksgrond.

Bij eventuele afvoer van overtollige boven- en/of ondergrond, die niet zelf op de locatie verwerkt kan worden, bepaalt de betreffende gemeente die deze grond accepteert, de definitieve toepassing van de grond en de eventuele nadere inkeuringseisen conform het Bouwstoffenbesluit.

Op basis van de verkregen analyseresultaten kan samenvattend worden geconcludeerd dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen herontwikkelingsactiviteiten in 't Laar.

5.9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw toetsingskader ontstaan voor luchtkwaliteit bij ruimtelijke projecten.

Een toetsingskader dat overeenkomsten kent met het toetsingskader zoals dat gold onder het Besluit luchtkwaliteit 2005, maar dat op enkele onderdelen duidelijk afwijkt.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van grenswaarde, zoals in de wet opgenomen bijlage 2;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof opgenomen grenswaarde, zoals in de wet opgenomen bijlage 2;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

ARCADIS heeft in juni 2008 een onderzoek ¹⁶⁾ uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de invloed van het plan op de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer in en rondom het plangebied. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2010 en 2015. De berekende concentraties van de onderzochte componenten zijn getoetst aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) op de beschouwde wegen maximaal 15,1 µg/m³ bedraagt in 2010 en in 2015 maximaal 14,8 µg/m³. Er treden geen overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO₂. De jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt maximaal 15,8 µg/m³ in 2010 en maximaal 15,2 µg/m³ in 2015. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt maximaal 4 dagen in 2010 en 3 dagen in 2015.

¹⁶⁾ "Lucht- en geluidsonderzoek Noorderhaven, Julianadorp" van ARCADIS, d.d. 27 juni 2008, kenmerk 110402/CE8/002/0001364.

In 2010 en 2015 wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³ NO₂ jaargemiddelde concentratie. Ook PM₁₀ voldoet in die jaren aan de grenswaarde van 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat langs geen van de te beschouwde wegen in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen (grenswaarden en plandrempeelwaarden) voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) is geconstateerd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen.

5.10. Externe veiligheid

ARCADIS heeft in februari 2008 een onderzoek ¹⁷⁾ uitgevoerd naar de externe veiligheid in het plangebied Noorderhaven. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer gevaarlijke stoffen over water;
- inrichtingen;
- buisleidingen.

Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg

Voor het bepalen van risico's als gevolg van vervoer over de weg dient er gekeken te worden naar het plaatsgebonden risico en naar het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals de te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10-6-contour worden gerealiseerd. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10-8-risicocontour (de contour waarop de theoretische kans op overlijden 1 op de honderd miljoen is). Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. De eerste zone loopt van de 10-6-contour naar de 10-7-contour. De tweede zone loopt van de 10-7-contour naar de 10-8-contour. De berekende groepsrisicowaarden geven overigens geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

¹⁷⁾ Memo "Scan Externe Veiligheid Noorderhaven" van ARCADIS, d.d. 29 februari 2008, kenmerk 110402/WA8/0R5/001364/001/jo.

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N9 een belemmering vormt voor plannen op de locatie. Voor de N9 geldt een 10-6-contour van 0 meter.

De 10-7- en de 10-8-contour zijn respectievelijk 46 en 180 meter breed aan weerszijden van de weg. Gezien de afstand tussen de voorgenomen plannen en de N9 kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen beperkende invloed heeft. Aanvullend heeft de gemeente in het kader van Route Gevaarlijke Stoffen gekeken naar mogelijke invloed. Ook hieruit is naar voren gekomen dat externe veiligheid geen beperkingen legt op het terrein van Noorderhaven.

Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het spoor

Gezien de afstand van het plangebied tot het spoor kan op voorhand geconcludeerd worden dat vervoer per spoor geen invloed zal hebben op de voorgenomen plannen.

Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het water

Het plangebied is gelegen aan het Noord-Hollands Kanaal. Ter hoogte van het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen dermate gering dat geen risicocontouren naar voren komen. Zodoende kan geconcludeerd worden dat vervoer van gevaarlijke stoffen via het water geen invloed zal hebben op de voorgenomen plannen.

Bevi-Inrichtingen

Voor de plannen in het plangebied geldt dat deze buiten de 10⁻⁶-contour (lees: plaatsgebonden risico) van risicovolle inrichtingen dienen te liggen. In samenwerking met gemeente Den Helder en Anna Paulowna zijn in de nabijheid van de locatie twee inrichtingen gesignaleerd die als risicovol beschouwd kunnen worden. Het betreffen de inrichtingen 'Van Gent en van der Meer BV' en 'BBL Company VOF' die onderstaand per inrichting verder zijn uitgewerkt.

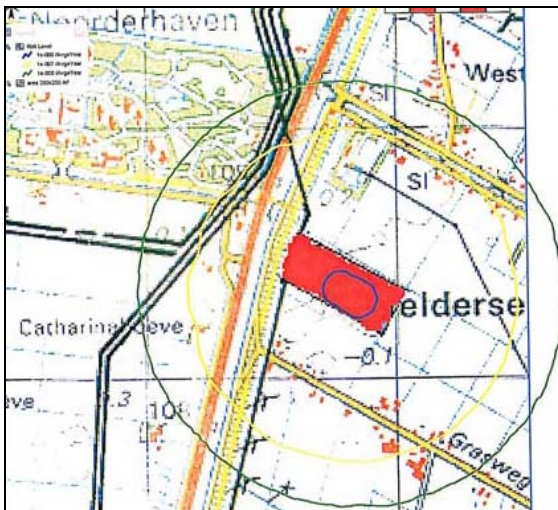
Van Gent en van der Meer BV

Bevoegd gezag is gemeente Anna Paulowna. Milieuzaken worden voor deze gemeente geregeld door Milieudienst Kop van Noord-Holland. In overleg met de Milieudienst zijn de risico's bekeken. Vanuit de risicokaart komt naar voren dat de inrichting een 10-6-contour heeft die reikt tot 215 meter van de inrichtingsgrens. De plannen vallen ruim buiten deze contour. Het Revi geeft aan dat het groepsrisico voor 'Van Gent en van der Meer' niet in beeld hoeft te worden gebracht. Gezien de afstand van de plannen tot de inrichting en de typering van de inrichting, kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid als gevolg van 'Van Gent en van der Meer BV' geen beperkende invloed heeft op de voorgenomen plannen.

BBL Company VOF

De enige relevante Bevi-inrichting (waar het invloedsgebied het plangebied met bebouwing raakt) is het compressorstation Noord-Holland van de Gasunie. Het plangebied is buiten de PR 10^{-6} contour gelegen. De norm voor het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Een gedeelte van het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het compressorstation Noord-Holland (de PR 10^{-8} contour is gelegen binnen het plangebied, bebouwing binnen deze contour draagt nog significant bij aan het groepsrisico). De voorgenomen plannen liggen buiten de PR 10^{-6} contour. Indien er bouwplannen binnen deze contour plaatsvinden is zal er in overleg worden getreden met de regionale brandweer (VrNHN). Op basis van de verbeelding valt te concluderen dat een bestaand paviljoen van het zorgcomplex dat binnen de PR 10^{-8} contour is gelegen zal worden vervangen door nieuwbouw buiten deze contour. Hierdoor zal het groepsrisico rond deze inrichting licht gaan afnemen. Verder ligt het bestemmingsvlak "Sport-Manege" binnen de PR 10^{-8} contour. Binnen dit vlak is thans een manege gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan mag de bebouwingsdichtheid en daarmee de personendichtheid nog toenemen wat dan zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Gezien de aard en omvang van het perceel en de ligging ten opzichte van het compressorstation Noord-Holland zal dit, naar het zich laat aanzien, niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico.



Figuur 28. Ligging risicocontour

Hogedruk aardgastransportleidingen

Geheel aan de oostkant van het plangebied lopen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen.

Volgnummer	Leidingnummer	Diameter	Leidingeigenaar
1	TP=5061105	36"	Nogat-NAM
2	W-574-12	8"	N.V. Nederlandse Gasunie
3	A-616	48"	N.V. Nederlandse Gasunie
4	50-14-5-9	24"	NAM
5	A-591	42"	N.V. Nederlandse Gasunie
6	WN-2212	36"	Wintershall Noordzee B.V.
7	A-593	36"	N.V. Nederlandse Gasunie

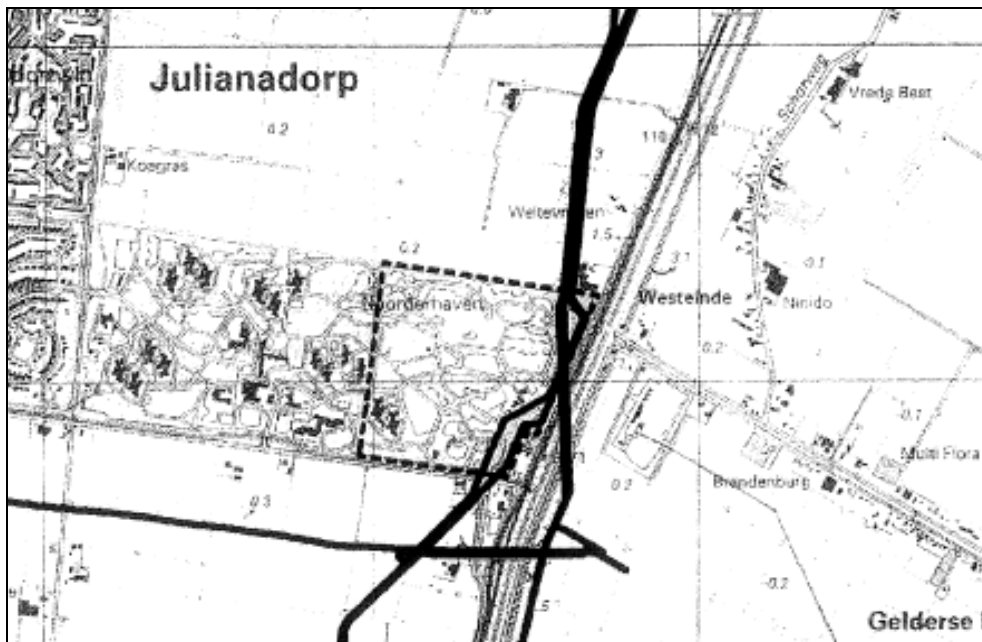
Ten zuiden van Noorderhaven loopt de hogedruk aardgastransportleiding die naar Engeland gaat. In het onderstaande figuur zijn de tracés zichtbaar. De diameter en druk van de leidingen, die bepalend zijn voor de aan te houden afstanden tussen de bebouwing en de betreffende buisleiding, variëren. De zogenaamde toetsingsafstand is maximaal 150 meter aan weerszijden (voor de leiding van de Gasunie met een diameter van 48" en een druk van 66,2 bar).

Binnen deze afstand worden geen bijzondere objecten bijzondere objecten categorie 1¹⁸⁾ in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ook worden er geen bijzondere objecten categorie 2¹⁹⁾ gebouwd binnen 50 meter vanaf deze leidingen.

Voor alle bebouwing geldt een minimale bebouwingsafstand die altijd gehanteerd moet worden van 5 meter. Deze is op de verbeelding weergegeven. Hieruit komt naar voren dat de afstand tussen de hogedruk aardgastransportleidingen en de voorgenomen plannen voldoende is om te concluderen dat externe veiligheid geen beperkende rol zal spelen.

¹⁸⁾ Onder bijzondere objecten categorie I worden verstaan: bejaardenhuizen en verpleeginrichtingen (waaronder ziekenhuizen), scholen, winkelcentra, hotels (>50 pers.) en kantoorgebouwen (>50pers), computer- en telefooncentrales, gebouw voor vluchtleiding, objecten die door secundaire effecten verhoogd risico met zich meebrengen, zoals installaties en opslagtanks met brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

¹⁹⁾ Onder bijzondere objecten categorie II worden verstaan: sporthallen en zwembaden, weidewinkels, hotels (<50 pers.), kantoren (<50 pers.), industriegebouwen, voorzover ze niet vallen onder categorie I.



Figuur 29. (Bron: Gasunie)

Plaatsgebonden risicocontour leidingen NV Nederlandse Gasunie

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Uit een berekening is op te maken dat de onderhavige leidingen geen PR overschrijding hebben. Met andere woorden de 10-6 risicocontour ligt op 0 meter van de leidingen. Wanneer we uitgaan van het nieuwe EV-beleid komen we, tot de volgende veiligheidsafstanden.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook	1 % Letaliteitgrens	100 % Letaliteitgrens
TP-5061103 (Gaz de France)	36"	110	5 meter	*	*
W-574-12	8"	40	4 meter	95	50
A-616	48"	66,2	5 meter	540	210
50-14-S-5 (NAM)	24"	100	5 meter	*	*
A-591	42"	66,2	5 meter	490	190
WN-2212 (Wintershall)	36"	99,1	5 meter	*	*
A-593	36"	66,2	5 meter	430	180
A-644	36"	137,4	5 meter	580	220
B-B Leiding					

* De veiligheidsafstanden voor die leidingen waar de NV Nederlandse Gasunie enkel het beheer over voeren zijn de Gasunie niet bekend. Deze dienen dan ook bij de betreffende leidingeigenaar te worden opgevraagd.

Toelichting 1% letaliteitgrens

De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van de leidingen ligt tussen de 95 en 580 meter. Het plangebied vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van de leidingen.

Toelichting 100% letaliteitgrens

De 100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour) van de leidingen ligt tussen de 50 en 220 meter van de leiding. Binnen dit gebied blijkt een significante toename van het groepsrisico.

Inmiddels heeft er onderzoek naar het groepsrisico van buisleidingen plaatsgevonden door de gemeente bij KEMA. De rapportage (nr. 66912927-GCS 10-51090 van 6 juli 2010 RPC) van dit onderzoek is als **bijlage 6** aan de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit rapport is, dat hoewel er een significante toename van het groepsrisico is, deze dermate laag is dat de FN curve nergens de oriëntatiewaarde maar benaderd en er derhalve nergens een overschrijding plaatsvindt van het groepsrisico (GR).

Conclusies en aanbevelingen

Externe Veiligheid als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen vormt op basis van deze scan geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Externe veiligheid als gevolg van BBL Company VOF heeft mogelijk wel invloed op het plangebied. De contouren van het groepsrisico liggen weliswaar in de buurt van de voorgenomen plannen, maar blijven ruim onder de oriënterende waarde.

Door de voorgenomen plannen zal dit niet veranderen. Wel kan het zijn dat de plannen een verhoging veroorzaken van het groepsrisico. Reagerend hierop kan in overleg met bevoegd gezag en de regionale brandweer gekeken worden of op het gebied van hulpverlening en zelfredzaamheid zaken verder geoptimaliseerd moeten worden.

5.11. Verkeersstudie

In 't Laar worden in totaal worden 253 grondgebonden woningen, 72 appartementen en 34 cliëntwoningen/-appartementen in een zestal woongebieden en dagbesteding en openbare voorzieningen in het centrumgebied worden gebouwd. Ten gevolge van deze nieuwbouw zal er verkeer gegenereerd worden. Dit zal leiden tot verkeer in de wijk en ook op de omliggende wegen.

ARCADIS heeft in februari 2008 een verkeersstudie ²⁰⁾ uitgevoerd, met als doel het bepalen van:

1. intensiteiten in de wijk;
2. de toename van de intensiteit op de omliggende wegen;
3. verschil in dag-, avond-, nacht- en spitsuren;
4. type dwarsprofielen.

²⁰⁾ "Verkeersstudie Noorderhaven" door ARCADIS, d.d. 29 februari 2008, kenmerk 110402/WA8/0R7/001364/jo.

Op basis van het aantal woningen dat in de wijk wordt gebouwd, is de intensiteit in de wijk bepaald. De intensiteit op de wegen zal niet meer bedragen dan 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Behalve op Langevliet ten noorden van de Boterbrug; hier zal de intensiteit 5.117 motorvoertuigen per etmaal zijn. Op basis van deze intensiteiten zijn de wegen erftoegangswegen. Het verkeer uit de wijk kan via twee routes rijden naar de N9, namelijk via de Lange Vliet noordwaarts (noordelijke route) en via de Lange Vliet zuidwaarts (zuidelijke route).

De profielen van de wegen in Noorderhaven zullen niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Op basis van de gegeven verkeersintensiteiten en het plan Noorderhaven zijn er twee ontsluitingswegen voor de wijk aanwezig. Bij calamiteiten is het wenselijk om elke woonvlek minimaal te voorzien van twee doorgangen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels (voorheen de voorschriften) en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

6.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Op 15 december 2008 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 (hierna: de Verordening) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De provinciale ruimtelijke verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk pro-actief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De Verordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de provinciale categorie 1- onderwerpen genoemd in het Overgangsdokument van 3 juni 2008;
- uitsluitend nu geldend streekplanbeleid, geen nieuw beleid (beleidsneutrale doorwerking).

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De Verordening is in werking getreden op 1 januari 2009. Uiterlijk binnen achttien maanden na inwerkingtreding moeten de bestemmingsplannen hieraan voldoen.

De provinciale Verordening geeft aan dat bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke functies (zoals het onderhavig bestemmingsplan) moeten worden vergezeld van een beeldkwaliteitplan. Met dit onderwerp is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Voor de diverse nieuwbouwprojecten zijn/worden beeldkwaliteitplannen opgesteld.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Deze verordening vervangt de eerste en heeft betrekking op onderwerpen die voortvloeien uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie en de ontwerp-AMVB Ruimte.

6.3. Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden, zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6.4. Toelichting op de bestemmingen

- Agrarisch -

Binnen het agrarisch gebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Gestreefd wordt naar een groepering van bebouwing, hierbij dient de totale bebouwing per agrarisch bedrijf binnen een bouwblok van maximaal 1 ha te worden gebouwd, tenzij de bestaande situatie groter is.

Bij elk agrarisch bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Middels een ontheffing, als bedoeld in artikel 3.6. van de wet, is één extra bedrijfswoning mogelijk, mits dit noodzakelijk is voor het toezicht. De maatvoering van gebouwen is in de regels vastgelegd. De gebouwen en andere bouwwerken hebben een maximale hoogte van 10 meter. Per bedrijf zijn voor eigen gebruik windmolens toegestaan met totale hoogte van 15 meter.

Vestiging van nieuwe bedrijven kan via een wijzigingsbevoegdheid plaatsvinden. Er dient aangetoond te worden dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvestiging. Vestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals intensieve veehouderijen, veredelingsbedrijven e.d. is niet toegestaan. Voor een veredelingsbedrijf is in tegenstelling tot het "normale" agrarische bedrijf de aanwezigheid van grote hoeveelheden grond niet essentieel. Een dergelijk veredelingsbedrijf kan bij wijze van spreken ook op een industrieterrein worden uitgeoefend. Dit kenmerkende verschil tussen "normale" agrarische bedrijven enerzijds en veredelingsbedrijven anderzijds kan, indien geen onderscheid gemaakt wordt tussen deze bedrijfsvormen, een grote aantasting betekenen van het karakter van het landelijk gebied. Deze aantasting is veelal visueel van aard. Voorts dient gedacht te worden aan stank- en geluidhinder.

- Bos -

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen intensief beheerd groen (de velden met een bestemming Groen, die open zijn van karakter) en ecologisch beheerd groen (de bestemming Bos, dat dicht bebost is en de woonbuurten en paviljoenclusters omkadert).

- Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij -

Het centrale parkachtige middengebied zal ruimte bieden aan een kinderboerderij.

- Gemengd -

Het centrumgebied (gebied) is specifiek bestemd met een bestemming Gemengd. Het woningbouwprogramma voor het centrumgebied bestaat uit 6 cliëntappartementen (met elk 6 cliënten) en 72 appartementen (waarvan 2 appartementen voor elk 1 cliënt). In verband met de beoogde flexibiliteit in de ontwikkelingsfase, waarbij appartementen kunnen worden omgezet naar cliëntappartementen en vice versa, staat één cliëntappartement van 6 cliënten staat gelijk aan 3 marktappartementen en vice versa.

Naast genoemde aantallen woningen komen er dagbesteding en openbare voorzieningen (zoals een zwembad, sporthal, winkelvoorzieningen en restaurant).

Het weergegeven bouwvlak mag worden bebouwd met het percentage dat op de verbeelding staat weergegeven, met gebouwen maximaal 14 meter hoog, waarbij incidenteel opbouwen tot maximaal 17 meter zijn toegestaan. Ten behoeve van deze bebouwing is ruimte aanwezig om minimaal 148 parkeerplaatsen aan te leggen.

- Groen -

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen intensief beheerd groen (de velden met een groenbestemming, die open zijn van karakter) en ecologisch beheerd groen (een bestemming Bos, dat dicht bebost is en de woonbuurten en paviljoenclusters omkadert). De bestaande en te handhaven open groene plekken in het plangebied hebben een groenbestemming, waarin ook de paden zijn opgenomen. Hierin is bepaald dat deze open plekken ook open moeten blijven. Het centrale parkachtige middengebied zal ruimte bieden aan een speelplek.

- Maatschappelijk - Zorg -

Maatschappelijke voorzieningen binnen het herstructureringsgebied zijn opgenomen in de bestemming Maatschappelijk - Zorg. In deze bestemming zijn de bewoners van 's Heeren Loo gehuisvest in paviljoens die per twee of drie of vier geclusterd zijn. Er zijn vijf van dergelijke clusters. De clusters bevinden zich in open plekken van het terrein. Binnen deze bestemming zijn er ook gebouwen voor algemene voorzieningen en management.

- Sport - Manege -

De bestaande manege heeft in het bestemmingsplan de bestemming Sport-Manege gekregen.

- Verkeer -

Het betreft de in het plangebied gelegen Rijksweg N9. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie.

- Verkeer - Verblijf -

De wegenstructuur zoals die in paragraaf 3.2. is beschreven is bestemd. De hoofdweg met de daaraan gekoppelde secundaire wegen die naar de woonbuurten leiden en de lussen die binnen de woonbuurten liggen, alsmede paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen krijgen de bestemming Verkeer-Verblijf.

- Water -

Het water in het plangebied betreft de in het plangebied gelegen waterpartijen en een deel van het Noordhollandskanaal. Het water is vastgelegd door middel van de bestemming 'Water', evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen, bruggen, een veerpont, e.d.

- Wonen -

De bestaande woningen in het plangebied hebben een bestemming Wonen gekregen. Van belang is dat de bestemming het gebruik niet al te zeer beperkt tot het wonen alleen.

Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen, zoals dat van advocaat, of arts, e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen.

En ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

- Woongebied -

Het woningbouwprogramma voor het woongebied bestaat uit 119 grondgebonden woningen en 12 cliëntwoningen (met elk 6 cliënten). In verband met de beoogde flexibiliteit in de ontwikkelingsfase, waarbij markt woningen kunnen worden omgezet naar cliëntwoningen en vice versa, staat een grondgebonden cliëntwoning gelijk aan twee grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) en vice versa. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter, de goothoogte maximaal 7,5 meter. Woningen dienen in de aangeduide gevellijn te worden gebouwd. Verder is net als bij de bestaande woningen van belang dat de bestemming het gebruik niet al te zeer beperkt tot het wonen alleen. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen, zoals dat van advocaat, of arts e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen. En ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

- Woongebied - Uit te werken -

Voor de velden 3 en 5 is de uitwerking nog niet gemaakt. Deze gebieden hebben dan ook een uit te werken bestemming "Woongebied – Uit te werken" gekregen. Het woningbouwprogramma voor de bestemming Woongebied – Uit te werken bedraagt 134 grondgebonden woningen en 16 cliëntwoningen (met elk 6 cliënten). In verband met de beoogde flexibiliteit in de ontwikkelingsfase, waarbij markt woningen kunnen worden omgezet naar cliëntwoningen en vice versa, staat een grondgebonden cliëntwoning gelijk aan twee grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) en vice versa. Voor dit uit te werken gebied is de ligging van de wegen en de gevellijn nog niet exact bekend. Bij de uitwerking zal worden aangesloten op de regels van de bestemming woongebied. Voorwaarde bij de uitwerking is dat de benodigde groencompensatie van 5 hectare is gerealiseerd.

Dubbelbestemming

- Leiding - Leidingstrook -

De bestaande hogedruk-aardgastransportleidingen en de omliggende zone zijn als dubbelbestemming opgenomen. Om de leiding te vrijwaren van bebouwing is binnen de grenzen van de dubbelbestemming geen bebouwing toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de leiding is een aanlegvergunning vereist.

- Waterstaat - Waterkering -

Door middel van deze bestemming is de waterkering, zoals opgenomen in de leggers voor de primaire waterkeringen, aan de oostzijde van het plangebied bestemd.

Bouwen is slechts toegestaan ten dienste van de bestemming. Diverse werken en werkzaamheden, waaronder grondwerkzaamheden, zijn gebonden aan een aanlegvergunning.

6.5. Overige regels

6.5.1. Ontheffingen (algemeen)

De in het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse ontheffingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

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

6.5.2. Wijziging ex artikel 3.6 van de Wro

Voorwaarde bij de uitwerking van het uit te werken Woongebied is dat eerst 5 ha bos wordt aangeplant in het noordelijk deel van het plangebied. Gestreefd wordt naar realisatie van 5 ha aaneengesloten bos, het liefst zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing van Julianadorp, zodat dit bos ook een uitloopfunctie voor de bewoners van Julianadorp kan hebben.

6.5.3. Algemene ontheffingsregels

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

6.5.4. Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd.

Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1. Inspraak

Het *voorontwerpbestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010* heeft vanaf 31-12-2009 tot en met 10-02-2010 in het gemeentehuis te Den Helder ter inzage gelegen. In die periode was het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.1.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op grond van 3.8 lid 1 sub b. Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per e-mail op 30-12-2009 verzonden naar de Overleginstanties.

Bij de beantwoording van de overlegreacties zal allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de overlegreacties en tot slot wordt voorgesteld in hoeverre de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het voorontwerp.

Er zijn een aantal overlegreacties ingediend (zie **bijlage 7**).

1. Provincie Noord-Holland, gedateerd 16-02-2010, ingekomen op 17 februari 2010.
2. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 11-02-2010, ingekomen op 12-02-2010.
3. Gemeente Anna Paulowna, gedateerd 08-02-2010, ingekomen 09-02-2010.
4. Gemeente Brandweer Den Helder, binnengekomen via de mail op 10-02-2010.
5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, gedateerd 26-01-2010, ingekomen op 29-01-2010.
6. VROM-inspectie, gedateerd 01-03-2010, ingekomen op 03-03-2010.

Ad. 1. Provincie Noord-Holland

Overlegreactie

De Provincie geeft aan dat het plangebied wordt gevormd door het terrein van zorgcentrum Noorderhaven en het ten noorden hiervan gelegen agrarisch gebied. Het plan geeft de planologisch juridische regeling voor de herontwikkeling van het gebied van zorgcentrum Noorderhaven. In het kader van omgekeerde integratie zal een aantal paviljoens gesloopt worden en zullen er nieuwe woongebieden ontwikkeld worden waarin een samenstelling van marktwoningen en cliëntwoningen zal ontstaan. Daarnaast worden op enkele nieuwe plaatsen in dit zuidelijk deel van het plangebied nieuwbouw gerealiseerd.

Het verlies aan groen wordt gecompenseerd met een bosareaal van 5 ha. op een deel van het ten noorden van Noorderhaven gelegen agrarisch gebied. De provincie Noord-Holland geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan "Julianadorp Zuid-Oost 2010" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

De gemeente neemt kennis van de overlegreactie van de provincie Noord-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **niet** aangepast

Ad. 2. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Overlegreactie

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat in aanvulling op het wateradvies van 30 november 2007 zij een aantal opmerkingen heeft die onderstaand per onderdeel zijn weergegeven.

Beleid

Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente in hoofdstuk 2 een paragraaf op te nemen met een overzicht van het vigerende beleid van het Hoogheemraadschap. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende documenten van belang; het Waterbeheersplan 4 (WBP4) 2010-2015, Beheersplan Waterkering 2006-2010 en de Keur 2009.

Waterkwantiteit

De belangrijkste uitgangspunten voor wat betreft waterkwantiteit zijn:

- om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in het plangebied uitgebreid moeten worden met 17,7% van de toename van het verhard oppervlak;
- dempingen van oppervlaktewater dienen één op één gecompenseerd te worden.

Het Hoogheemraadschap constateert dat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de compensatie-eis van 17,7%. Het Hoogheemraadschap gaat dan ook akkoord met de hoeveelheid water die binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Inrichting watersysteem

Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente bij de verdere uitwerking van het plan met de volgende belangrijke uitgangspunten rekening te houden:

- nieuwe en bestaande, te handhaven waterlopen in en langs het plangebied dienen te worden gerealiseerd met een waterbreedte van tenminste 6 meter, een waterdiepte van 1 meter en een taludhelling van ten hoogste 1 op 2;

- indien de gemeente voornemens is het onderhoud van de waterlopen over te dragen aan het Hoogheemraadschap, dan is het uitgangspunt dat ter plaatse van de kruisingen van waterlopen doorvaarbare dwarsprofielen worden gehanteerd van minimaal 2,5 meter breed en 1,1 meter hoog ten opzichte van het streefpeil met een minimale waterdiepte van 1 meter;
- in het wateradvies van het Hoogheemraadschap van 30 november 2007, met kenmerk: 07.31511, is aangegeven dat de duikers in het plangebied een minimale diameter moeten krijgen van rond 600 mm. In het huidige beleid van het Hoogheemraadschap is opgenomen dat voor een optimale waterafvoer in binnenstedelijke gebieden duikers een minimale inwendige afmeting moeten hebben van rond 800 mm. Voor nieuw aan te leggen duikers verzoekt het Hoogheemraadschap duikers met een inwendige afmeting van minimaal rond 800 mm te gebruiken. Op locaties waar de verwachting is dat het onderhoud door het Hoogheemraadschap wordt overgenomen is het uitgangspunt dat de duikers doorvaarderbaar worden aangelegd.

Riolering

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioeringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeenten. Desondanks wil het Hoogheemraadschap de voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten dat met het rioeringsbeleid te maken heeft. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het Hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringsinstallaties terechtkomt. Uitgangspunt in het rioeringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseert het Hoogheemraadschap de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

De uitgangspunten van het landelijke emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd: "Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouwalocaties. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingsbronnen (o.a. lange termijneffecten van infiltreren van afstromend regenwater)."

In aanvulling op het wateradvies van 30 november 2007 verzoekt het Hoogheemraadschap voor eventuele directe lozing van hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken op het aanwezige oppervlaktewater, een melding te verrichten bij haar afdeling Vergunningen en Handhaving.

Wegen

Voor de verdere planuitwerking met betrekking tot aansluitingen op de Calantsoogervaart verzoekt het Hoogheemraadschap contact op te nemen met mevr. I. Evers (0299 – 39 1443) of de heer A. Kleijn (0299 - 39 1408).

Waterkeringen

Binnen het plangebied langs het Noordhollandsch Kanaal ligt een waterkering. Het Hoogheemraadschap moet zorgen dat deze regionale waterkering voldoet aan de gestelde veiligheidsnorm. Voor het verrichten van werkzaamheden nabij een waterkering zijn regels en beleid geschreven. Het Hoogheemraadschap verzoekt naast het opnemen van beleid in hoofdstuk 2 in de regels en op de verbeelding de bestemming waterstaat-waterkering op te nemen als dubbele bestemming, waarbij de bestemming waterstaat-waterkering primair is ten opzichte van toegekende bestemmingen. Het Hoogheemraadschap zal de zone digitaal bij de gemeente aanleveren.

Onderhoud watersysteem

Het Hoogheemraadschap heeft het voornemen al het onderling verbonden oppervlaktewater binnen stedelijke gebieden in onderhoud over te nemen. Voor zover dat al niet het geval is. Ook het bestaande en nieuw te graven oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan "Julianadorp Zuid-Oost 2010" komt hiervoor in aanmerking. Desgewenst kan dit worden aangegeven richting het Hoogheemraadschap. De afspraken over het slootonderhoud zullen dan worden vastgelegd in een door de gemeente en het Hoogheemraadschap te ondertekenen overnameovereenkomst. Voorwaarde hierbij is onder meer dat de waterlopen worden aangelegd volgens de hiervoor gestelde uitgangspunten van het Hoogheemraadschap.

Extra

Het Hoogheemraadschap wijst erop dat op blz. 48 van de toelichting abusievelijk de term Hoogheemraadschap Hollands Noorderveld is opgenomen.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in beheer van het Hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig.

Antwoord

Conform verzoek van het Hoogheemraadschap zal in hoofdstuk 2 een paragraaf worden opgenomen met het vigerende beleid van het Hoogheemraadschap. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende documenten van belang; het Waterbeheersplan 4 (WBP4) 2010-2015, Beheersplan Waterkering 2006-2010 en de Keur 2009.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er voldoende watercompensatie in het plan is meegenomen. Overigens is door het Hoogheemraadschap per mail aangegeven dat in plaats van een compensatiepercentage van 17,7% een watercompensatie mag worden aangehouden.

Aangezien er al voldoende watercompensatie in het plan is meegenomen heeft dit geen consequenties.

Bij de uitvoering van het plan zullen conform advies van het Hoogheemraadschap de afvalwaterstromen gescheiden worden aangelegd.

Conform verzoek van het Hoogheemraadschap zal bij de inrichting van het watersysteem rekening worden gehouden met genoemde uitgangspunten en zal voor eventuele directe lozing van hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken op het aanwezige oppervlaktewater, een melding worden verricht bij haar afdeling Vergunningen en Handhaving. Ook zal bij de verdere planuitwerking met betrekking tot aansluitingen op de Callantsogervaart contact worden gezocht met het Hoogheemraadschap.

In de toelichting zal het omschreven beleid worden opgenomen en zal de fout op blz. 48 worden gecorrigeerd. Daarnaast zal op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering worden opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **wel** aangepast

Ad. 3. Gemeente Anna Paulowna

Overlegreactie

De gemeente Anna Paulowna geeft aan dat het voorontwerp vooralsnog geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

De gemeente neemt kennis van de overlegreactie van de gemeente Anna Paulowna.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **niet** aangepast

Ad. 4. Gemeente Brandweer Den Helder

Overlegreactie

De Gemeente Brandweer Den Helder geeft aan dat zij ten aanzien van de brandveiligheid dan wel externe veiligheid geen opmerkingen heeft. Wel wil zij graag bij de verdere indeling van Julianadorp Zuid-Oost 2010 betrokken worden voor wat betreft de bereikbaarheid. Graag willen zij alsdan hun visie (en de eisen) voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen en de benodigde bluswatervoorzieningen aangeven en toelichten.

Antwoord

De gemeente neemt kennis van de overlegreactie van de Gemeente Brandweer Den Helder en zal te zijner tijd de Gemeente Brandweer Den Helder betrekken bij de verdere uitwerking van Julianadorp Zuid-Oost 2010

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **niet** aangepast

Ad. 5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Overlegreactie

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VrNHN) gaat op de volgende onderstaande punten in. Bij de beoordeling over het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de PR10⁻⁶ contour van de N9. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de voorgenomen plannen buiten de PR10⁻⁶ contour liggen van de provinciale weg N9. De woningbouwplannen en de wijzigingen van de gebouwen van Noorderhaven vinden hier inderdaad niet in plaats. Wel ligt het bestemmingsplan "Sport - Manege" binnen de PR10⁻⁶ contour. Binnen dit vlak is thans een manege gevestigd. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan mag 50% van het bestemmingsvlak worden bebouwd, verder mogen gebouwen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de tekening van de plankaart is echter geen bouwvlak aangegeven. Op dit moment is minder dan 50% van het betreffende bestemmingsvlak bebouwd. Hierdoor is onduidelijk in hoeverre de bebouwing op grond van dit voorontwerpbestemmingsplan nog kan toenemen(en daarmee de personendichtheid). Als de situatie bij de manege conserverend wordt bestemd, heeft het voorontwerp geen effect op het groepsrisico van de N9 en klopt de conclusie in het voorontwerp bestemmingsplan. Als er wel een uitbreiding mogelijk is klopt deze conclusie niet. Het groepsrisico rond de N9 zal dan iets kunnen toenemen. Gezien de beperkte bebouwing rond de N9 nabij het plangebied zal het groepsrisico (en de toename hiervan) echter zeer gering zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het water en het spoor

Nabij het plangebied zijn geen risicorelevante waterwegen of spoorwegen gelegen. Het gestelde hierover in het bestemmingsplan is akkoord.

Bevi-inrichtingen

De enige relevante Bevi-inrichting (waar het invloedsgebied het plangebied met bebouwing raakt) is de compressorstation Noord-Holland van de Gasunie. Het plangebied is buiten de PR10⁻⁶ contour gelegen. De norm voor het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied. Een gedeelte van het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de compressorstation Noord-Holland (de PR⁻⁸ contour is gelegen binnen het plangebied, bebouwing binnen deze contour draagt nog significant bij aan het groepsrisico). In het bestemmingsplan is aangegeven dat de voorgenomen plannen buiten de PR⁻⁸ contour liggen.

Verder is aangegeven dat indien er bouwplannen binnen deze contour plaatsvinden er in overleg moet worden getreden met de regionale brandweer (VrNHN). Op basis van de plankaart valt te concluderen dat een bestaand paviljoen van het zorgcomplex dat binnen de PR⁸ contour is gelegen zal worden vervangen door nieuwbouw buiten deze contour. Hierdoor zal het groepsrisico rond deze inrichting licht gaan afnemen. Verder ligt het bestemmingsvlak "Sport-Manege" binnen de PR⁸ contour. Binnen dit vlak is thans een manege gevestigd. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan mag de bebouwingsdichtheid en daarmee de personendichtheid nog toenemen wat dan zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Gezien de aard en omvang van het perceel en de ligging ten opzichte van de compressorstation Noord-Holland zal dit, naar het zich laat aanzien, niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico.

Aardgastransportleidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich diverse hoge druk aardgasleidingen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gegevens van deze leidingen beperkt opgesomd en zijn deze niet volledig getoetst aan de circulaire. Verder heeft er geen toetsing plaatsgevonden aan het toekomstige beleid voor buisleidingen. In de reactie heeft de VrNHN alsnog een toets uitgevoerd. De gebouwen van de manege en de woningen aan de N9 liggen binnen de toetsingsafstanden van vrijwel alle leidingen. Deze liggen daarmee binnen het invloedsgebied op basis van de inzichten in 1984. Deze toetsingsafstanden moeten in principe worden aangehouden voor nieuwe situaties (een afwijking hiervan is echter mogelijk met een onderbouwing). Het betreft hier met name een bestaande situatie met (beperkte?) uitbreidingsmogelijkheden voor de manege. Gezien het door de VrNHN uitgevoerde toets hoeft de inhoud van de circulaire geen belemmering te vormen voor het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van gewijzigde inzichten en toekomstige regelgeving zal in de toekomst echter een groter invloedsgebied gaan gelden. De VrNHN heeft in haar reactie ook getoetst aan het toekomstig beleid.

De circulaire uit 1984 is op dit moment nog rechtsgeldig, maar zal naar verwachting in 2010 worden vervangen door nieuw beleid dat zal worden vastgelegd in het Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (het ontwerpbesluit is op 28 augustus 2009 gepubliceerd). Het Ministerie VROM heeft gemeentes gevraagd te anticiperen op het nieuwe beleid vanwege mogelijke knelpunten in de toekomst.

De VrNHN adviseert om naast maatregelen in de omgeving om het groepsrisico te beperken en de zelfredzaamheid te vergroten, tevens te kijken naar de mogelijkheden om de inherente veiligheid van de buisleidingen verder te vergroten. De VrNHN adviseert dan ook alsnog een groepsrisicoberekening op te stellen en de eventuele mogelijkheden voor extra maatregelen aan de buisleidingen te bespreken met de Gasunie/NAM/Wintershall.

Tot slot constateert de VrNHN dat de belemmeringstroken op de verbeelding op enkele punten te smal zijn weergegeven. De VrNHN adviseert dan ook de belemmeringstroken aan te passen.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Bereikbaarheid

Op de verbeelding wordt op het oostelijk terreingedeelte de weg (Langevliet) niet bestemd als verkeer, maar als bos en groen. Onduidelijk is of de Langevliet als rondweg blijft bestaan. Als dit deel van de Langevliet verdwijnt is er geen sprake meer van een rondweg op het terrein, maar ontstaan er twee doodlopende wegen die eindigen in het bos en met een lengte van meer dan 40 meter en met diverse doorlopende vertakkingen (toegangen naar woongebieden, zorggebouwen). Een dergelijke situatie wordt volgens de NVBR-Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid gezien als een verzorgingsgebied met een slechte bereikbaarheid en is volgens deze handleiding niet toegestaan. De VrNHN adviseert het wegontwerp van het plangebied (en de detaillering van de geplande woongebieden) zodanig in te richten dat dit in overeenstemming is met de bovengenoemde handleiding.

Bluswatervoorzieningen

Op grond van de NVBR-handleiding geldt als richtlijn voor de bluswatervoorziening dat er binnen 40 meter van de toegang van woningen binnen het plangebied een primaire bluswatervoorziening aanwezig moet zijn met een capaciteit van tenminste 30 m³/uur. Voor de gebouwen van Zorgcomplex Noorderhaven geldt een minimale primaire bluswatervoorziening van 60 m³/uur. Voor de nadere invulling van de bluswatervoorziening moet overleg gevoerd worden met de lokale brandweer.

Opkomsttijden brandweer

De norm voor de opkomsttijd voor brandbestrijding bedraagt volgens de Leidraad Repressieve Basisbrandweertzorg voor de eerste tankautospuiter voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied 10 minuten en 8 minuten voor een zorgcomplex met brandmeldinstallatie. Gezien de beperkte afstand tot de brandweerkazerne vormt deze norm geen belemmering.

Conclusie VrNHN

Het aspect externe veiligheid is nog niet voldoende behandeld in het voorontwerpbestemmingsplan. Geadviseerd wordt om nader onderzoek te verrichten naar het groepsrisico rond de hoge druk aardgasleidingen en de ligging van de 100% letaliteitcontour en de 10 kW/m² contour langs deze buisleidingen. Tevens wordt geadviseerd om op basis van de resultaten van deze onderzoeken en de inhoud van het advies het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen.

Antwoord

De belemmeringstroken langs de hoge druk gastransportleiding zijn van het vigerende bestemmingsplan overgenomen en worden daarom niet aangepast.

Met betrekking tot de bereikbaarheid van de Langevliet zal de doorgaande route worden voorzien van een bestemming Verkeer-Verkeer en verblijf.

Met betrekking tot de manege zal het bestemmingsplan een meer conserverend karakter worden gegeven door een bouwvlak om de bestaande bebouwing te leggen.

Hoewel de circulaire uit 1984 op dit moment nog rechtsgeldig is, wordt er in het kader van zorgvuldigheid nader onderzoek verricht naar het groepsrisico rond de hoge druk aardgasleidingen en de ligging van de 100% letaliteitcontour en de 10 kW/m² contour langs deze buisleidingen. Tevens zal op basis van resultaten van dat onderzoek en de inhoud van het advies van de VrNHN het bestemmingsplan worden aangepast en aangevuld.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **wel** aangepast

Ad. 6. VROM-inspectie

Overlegreactie

Het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 geeft de VROM-inspectie aanleiding tot het maken van onderstaande opmerking(en), gelet op de nationale belangen zoals die verwoord zijn in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRM, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Nationaal belang 02/40: Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

De VROM-inspectie geeft aan dat de beschrijving van de oostelijke begrenzing van het plangebied, in paragraaf 1.3. van de toelichting, niet helemaal juist is. De N9 is een rijksweg en niet een provinciale weg, zoals in deze paragraaf staat.

In artikel 16 Leiding-Gas is niet tot uitdrukking gebracht, dat de bestemming verkeer als een primaire functie wordt beschouwd, zoals in paragraaf 6.4. aangegeven. De bepalingen in dit artikel zijn gericht op de bescherming van de leiding. Binnen het gebied van rijksweg 9 ligt de leiding als een vorm van medegebruik op basis van een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Deze wet heeft tot doel het veilig en doelmatig gebruik van de rijkswaterstaatswerken te waarborgen. Het behoort dus tot de verantwoordelijkheid van de wegbeheerder er voor te zorgen, dat in dit geval de rijksweg 9 veilig kan worden gebruikt.

Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheid ook van toepassing is op de in de weg aanwezige vergunningwerken, omdat calamiteiten met deze vergunningwerken veilig gebruik van de weg in gevaar kunnen brengen. De bescherming van de veiligheid van de leiding, waarop deze regel is gericht heeft al een wettelijke basis in bovengenoemde wet en is derhalve in dit plan overbodig. In verband hiermee verzoekt de VROM-inspectie de dubbelbestemming Leiding-Gas ter plaatse van de rijksweg 9 van de verbeelding te verwijderen en de vervangen door een aanduiding om het tracé van de leiding in het bestemmingsplan zichtbaar te maken.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

In paragraaf 5.6. van de toelichting wordt geconcludeerd dat akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat op twee plaatsen in het plangebied de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting zal worden overschreden. De VROM-inspectie geeft aan dat daarbij gesteld wordt dat "Een goede ruimtelijke ordening een overschrijding van deze voorkeurswaarde noodzakelijk en acceptabel is". De VROM-inspectie geeft aan niet te kunnen overzien over dit standpunt juist is. Indien de geluidbelasting te hoog is, dient de gemeente, aannemende dat de Wet geluidhinder deze mogelijkheid biedt, tijdig vóór de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten tot vaststelling van hogere grenswaarde ingevolge de genoemde wet. In het akoestisch onderzoek zijn in tabel 3.3. de verkeersintensiteit voor rijksweg 9 opgenomen. Voor 2010 is in de tabel een etmaalintensiteit van 13.123 motorvoertuigen opgenomen. Rijkswaterstaat houdt voor dit wegvak een etmaalintensiteit van 14.700 motorvoertuigen aan.

Nationaal belang 10: Hoofdwatersysteem

In de beschrijving van het Europees beleid (toelichting paragraaf 2.2.) ontbreekt de kaderrichtlijn Water. Deze kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en daarom ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband wijst de VROM-inspectie naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. De tekst van het bestuursakkoord is te vinden op de site van de VNG. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. De VROM-inspectie adviseert dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen en een beschrijving van deze kaderrichtlijn aan deze paragraaf toe te voegen.

In de beschrijving van het rijksbeleid (toelichting, paragraaf 2.3.) ontbreekt het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid van dit plan is gericht op:

- een goede bescherming tegen overstroming;
- het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
- het bereiken van een goede waterkwaliteit;
- het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Nationaal belang 42: Militaire terreinen

Het plangebied is gelegen in het radarobstakelgebied en de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) In de beschrijving van het rijksbeleid (toelichting, paragraaf 2.3.) ontbreekt het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop van het Maritiem Vliegkamp De Kooy. Het plan maakt de oprichting van hoge bouwwerken weliswaar niet mogelijk, maar in de risicoanalyse is wel sprake van gebouwen met een hoogte van circa 40 meter. Met de brief van de Staatsecretaris van Defensie d.d. 27 oktober 2006, kenmerk DRMV/2006021602, is de gemeente geïnformeerd over het beleid inzake de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken in de nabijheid van luchtvaartterreinen. In vervolg hierop zijn bij brief van 16 november 2006, kenmerk 2006014971, door de Eerstaanwezend Ingenieur-Directeur van de Dienst Vastgoed Defensie, directie West, de hierop betrekking hebbende detailinformatie en tekeningen aan de gemeente aangeboden. De VROM-inspectie geeft de gemeente in overweging om de hierop betrekking hebbende zonerings (radar en IHCS) aan te duiden op de plankaart, zodat thans en in de toekomst gewaarborgd kan worden dat eventuele hoge bouwwerken getoetst kunnen worden op radarverstoring (en doorsteking van de IHCS).

Antwoord

De juiste benaming van de N9 als rijksweg zal in paragraaf 1.3. worden verwerkt.

Aangezien de dubbelbestemming Leiding-Gas op andere bestemmingen gehandhaafd blijft en volgens de gemeente het tracé van de leiding met deze dubbelbestemming voldoende duidelijk is, wordt de dubbelbestemming Leiding-Gas ter plaatse van de rijksweg 9 gehandhaafd. Deze dubbelbestemming levert niet dusdanige beperkingen op dat de enkelbestemming verkeer daarmee in het geding komt.

De berekening van de geluidsbelasting van de rijksweg 9 op de nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten heeft Arcadis uitgevoerd op basis van door de gemeente Den Helder aangeleverde etmaalintensiteit op rijksweg 9. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de N9 bij de dichtsbijgelegen woning 36 dB blijkt te zijn.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde 48 dB bedraagt en dus een hele ruime marge kent ten opzichte van de berekende waarde en het verschil in etmaalintensiteit waarmee gerekend is marginaal is, behoeft volgens de gemeente geen nieuwe geluidsberekening te worden uitgevoerd.

In de toelichting zal een beschrijving van de Kaderrichtlijn Water worden opgenomen. Tevens zal in de toelichting een beschrijving van het Nationaal Waterplan worden opgenomen.

De woontoren van 40 meter waar in de risicoanalyse naar wordt verwezen is in het huidige bestemmingsplan verdwenen. De huidige beoogde bebouwing levert geen belemmeringen op voor het nabij gelegen luchtvaartterreinen en zoneringen (radar en IHCS). Deze laatste worden dan ook niet op de verbeelding weergegeven.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie **wel** aangepast

7.2. Planschade

ARCADIS heeft in oktober 2008 onderzoek ²¹⁾ gedaan naar de mogelijkheid van eventuele (plan)schade. Deze is opgenomen als **bijlage 5**. Schade in de zin van artikel 6.1. Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomstendaling (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in zijn algemeenheid een rol:

1. de courantheid van de onroerende zaken;
2. de situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water;
3. de bereikbaarheid;
4. de gebruiks- en bouw mogelijkheden;
5. de bezonningstoestand;
6. het uitzicht;
7. de privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.

²¹⁾ Risicoanalyse planschade Noorderhaven, Julianadorp (gemeente Den Helder)", voor ARCADIS, d.d. 29 oktober 2008, kenmerk 111004/CE8/156/1284/c.

Uit de risicoanalyse planschade kan geconcludeerd worden dat de eigenaren van de woningen Rijksweg 116 tot en met 119, de panden Callantsogervaart 17 tot en met 21, 21A en 23 (oneven) en de woningen aan de meest oostelijk gelegen zijde van de Malzwin, die grenzen aan de westzijde van de Langevliet, geen schade lijden, die op voet van artikel 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de omliggende bedrijven aan de Callantsogervaart door de voorgenomen planologische wijziging van de locatie 't Laar geen schade lijden, die op voet van artikel 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

7.3. Grondexploitatie/economische uitvoerbaarheid

Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat tussen de gemeente en de ontwikkelaars een exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

Eind 2003 is tussen de gemeente Den Helder en 's Heeren Loo een exploitatieovereenkomst gesloten met afspraken over de omvorming van het Noorderhaventerrein. Doel van de overeenkomst is het bevorderen van betere ontplooiingsmogelijkheden voor de cliënten van Noorderhaven door middel van omgekeerde integratie in de samenleving en het ontwikkelen van een hoogwaardige locatie voor wonen voor niet-clieënten. Onderdeel van de overeenkomst was het Structuurplan Noorderhaven, gemaakt door 's Heeren Loo. Inmiddels is Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. door 's Heeren Loo gekozen als projectontwikkelaar.

Er wordt een nieuwe anterieure overeenkomst met 's Heeren Loo afgesloten om te voldoen aan de grondexploitatiewet.

De gemeente Den Helder en 's Heeren Loo dragen zorg voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Er wordt vanuit gegaan dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 heeft gedurende zes weken ter visie gelegen vanaf 9 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. visie gelegen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan pas op 15 juli 2010 op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kon worden geplaatst is de termijn voor terinzagelegging met 6 dagen verlengd. Het ontwerpt bestemmingsplan heeft daardoor tot en met 25 augustus 2010 ter visie gelegen.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de volgende onderdelen:

Toelichting

- Het toevoegen aan hoofdstuk 2.4 Provinciaal en regionaal beleid, dat het plangebied deel uitmaakt van het bollenconcentratiegebied;
- de verplichting om 5 hectare boscompensatie te plegen binnen het plangebied wordt vervangen door de eis dat afdoende boscompensatie moet zijn gepleegd binnen de Helderse Gemeentegrenzen en daartoe de toelichting aan te passen op blz 66 -Woongebied- Uit te werken verwijderen tekst na 5 hectare "in het noordelijk deel van het plangebied";
- de naam 'gasontvanginstallatie' te vervangen door 'compressorstation Noord- Holland';
- de tekst in hoofdstuk 5.1 aan te passen conform de tekst "Beveiligingen" uit de reactie van de Veiligheidsregio in het kader van het art 3.1.1. Bro overleg (Schrijven van 26 januari 2010 onderwerp: Advies externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan Julianadorp ZuidOost 2010).
- De rapportage (nr. 66912927-GCS 10-51090 van 6 juli 2010 RPC) van het onderzoek naar groepsrisico bij buisleidingen als bijlage aan de toelichting toe te voegen. Tevens zal de conclusie van het rapport "dat hoewel er een significante toename is van het groepsrisico deze dermate laag is dat de FN curve nergens de oriëntatiewaarde maar benaderd en er derhalve nergens een overschrijding plaatsvindt van het Groeps-Risico (GR)" in hoofdstuk 5.1 van de de toelichting worden opgenomen;
- de gegevens aangaande "Plaatsgebonden risicocontour leidingen" uit de zienswijzen van de N.V. Nederlandse Gasunie te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan hoofdstuk 5.1 Hogedruk aardgas-transportleidingen.

Regels

- artikel 3.7, lid 2 te verwijderen en het artikel te hernoemen;
- artikel 15.2, sub a te wijzigen in: de uitwerking niet eerder plaatsvindt dan nadat boscompensatie heeft plaatsgevonden binnen de gemeentegrenzen ter grote van de in ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit d.d. 6 maart 2009 genoemd oppervlakte van 5 hectare.

- Artikel 16.2 te wijzigen zodat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten hoogste 3,0 meter zal bedragen.
- de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook' en de regels hierop aan te passen;
- De in artikel 19.1.1. te wijzigen zodat de in dit artikel vermelde parkeernormen worden verhoogd met 10%.

Verbeelding

- de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'. De buitenkanten van deze dubbelbestemming liggen op minimaal 5 meter voorbij de hartlijn van de buitenste leiding, met een minimale totale breedte van de dubbelbestemming van 35 meter e.e.a. conform het thans ter plekke vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied zuid 1999". Voor het gebied van 't Laar e.o. zullen hierdoor de gebieden gelegen tussen de leidingen daardoor de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' krijgen.

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 met de hiervoor genoemde wijzigingen vastgesteld.

===