

## Bestemmingsplan Boswachterswoning 2015

Vastgesteld d.d. 2 november 2015



<b>Statusnummer</b>	<b>Procedurefase</b>	<b>Datum</b>
01	<b>Ontwerp</b>	Juli 2015
02	<b>Vaststelling gemeenteraad</b>	2 november 2015

## Inhoudsopgave

<b>1. Bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 .....</b>	<b>5</b>
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Leeswijzer.....	6
<b>2. Beleidskader .....</b>	<b>7</b>
2.1 Europees beleid.....	7
2.2 Rijksbeleid .....	8
2.3 Provinciaal beleid.....	11
2.4 Gemeentelijk beleid .....	13
<b>3. Omgevingsaspecten .....</b>	<b>19</b>
3.1 Geluid .....	19
3.2 Luchtkwaliteit .....	20
3.3 Bodemkwaliteit.....	20
3.4 Externe veiligheid .....	22
3.5 Bedrijven.....	23
3.6 Waterbeheer .....	24
3.7 Ecologie.....	27
3.8 Hoogtebeperkingen .....	28
3.9 Duurzaamheid .....	28
3.10 Cultuurhistorie en archeologie.....	29
<b>4. Ontwikkelingsvisie .....</b>	<b>31</b>
<b>5. Juridische aspecten.....</b>	<b>33</b>
5.1 Inleiding .....	33
5.2 Onderdelen van het bestemmingsplan.....	33
5.3 Typen bestemmingsplannen .....	34
5.4 Systematiek van de planregels.....	34
5.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan .....	40
<b>6. Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>41</b>
6.1 Algemeen.....	41
6.2 Uitvoerbaarheid .....	41
<b>7. Overleg en inspraak .....</b>	<b>43</b>



# 1. Bestemmingsplan Boswachterswoning 2015

*Zon, zee en strand, natuur, rust en ruimte, cultuurhistorie, evenementen, bungalows, campings, hotels en horeca. Stuk voor stuk zijn dit elementen die bijdragen aan het toeristische product van Den Helder. Dit toeristische product kent al jaren een grote aantrekkingskracht op de kusttoerist, die uit binnen en buitenland met zijn of haar gezin naar de kust trekt om hier te genieten van een welverdiende vakantie (Nota Toerisme en Recreatie, p 5).*

## 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van de voormalige boswachterswoning aan de Jan Verfaillweg 620. Het nu geldende bestemmingsplan dateert uit de periode 2013 en voorziet in de mogelijkheid om een bouwvolume te realiseren met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het huidige plan wordt opgesteld omdat bij nadere bestudering het stedenbouwkundig wenselijk wordt geacht de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwhoogte met kap. (maximale goothoogte 3 meter en een maximale bouwhoogte 7 meter). Hierdoor blijft de te realiseren bouwmassa ondergeschikt aan het omliggende bos.



Afbeelding 1: Boswachterswoning

### *Verbeelding, regels en toelichting*

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De verbeelding en de

planregels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting is (in het bijzonder) bedoeld om het plan te verduidelijken.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit het op de afbeelding hieronder gearceerde gebied. (afbeelding 2):



Afbeelding 2: Plangebied

Oorspronkelijk bestond het gebied van de Donkere Duinen uit duinen en moerassige gronden. In 1917 werden deze gronden beplant met zwarte dennen als werkgelegenheidsproject van de overheid. Het dennenbos was bedoeld als natuurpark en werd verfraaid met een vijver, een hertenkamp en een uitkijktoren. Na de bouw van de Helderse Vallei aan de overkant van de Jan Verfaillieweg werden de recreatieve functies verplaatst naar de locatie en werden de Donkere Duinen bestemd als natuurgebied. De boswachterswoning is omstreeks 1960 gebouwd door de gemeente voor de beheerder van het bosgebied. Na het verdwijnen van de boswachtersfunctie bij de gemeente werd de woning verhuurd (anti-kraak). Het plangebied maakt deel uit van het recreatieve knooppunt de Helderse Vallei en ligt in het natuurgebied Natura 2000.

## 1.3 Leeswijzer

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

## **2. Beleidskader**

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

### **2.1 Europees beleid**

#### **Kaderrichtlijn Water (2000)**

De Kaderrichtlijn Water (KRW) 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.

De kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en daarom ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. 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. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er voor zorgen dat in 2015 het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' heeft bereikt. Het Hoogheemraadschap heeft in haar gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties.

In februari 2005 is het Waterplan voor Den Helder Waterbreed opgesteld. Waterbreed is gezamenlijk door Hoogheemraadschap en de gemeente Den Helder opgesteld. Het plan houdt rekening met de Kaderrichtlijn water en het Nationaal Bestuursakkoord Water (paragraaf 2.4 gemeentelijk beleid).

## 2.2 Rijksbeleid

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)**

*Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*

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

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

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

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en deze is in maart 2012 in werking getreden. In december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaardwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorzieningen;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.



Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de AMvB Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationaal ruimtelijke belangen.

In dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de onderwerpen *kustfundament*, *defensie*, *Waddenzee* en *waddengebied*.

#### *Kustfundament*

Ten aanzien van het kustfundament zijn de artikelen 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.5 van belang. Artikel 2.3.3 geeft aan dat een bestemmingsplan de bestemming 'waterkering' geeft aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. In artikel 2.3.4 staat dat met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- De instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament;
- Het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Artikel 2.3.5. geeft daarnaast aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied, ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan, geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen het kustfundament (afbeelding 3), met uitzondering van:

- Bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
- Herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk;
- Bouwwerken voor het openbaar belang voor zover deze bouwwerken niet buiten de gronden, bedoeld in het eerste lid, tot stand gebracht kunnen worden.

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met bovengenoemde artikelen uit de Barro omdat het gebouw een reeds bestaand bouwwerk betreft en het bestemmingsplan ten aanzien van het oppervlak de bouwrechten uit het vorige bestemmingsplan overneemt.



Afbeelding 3: Begrenzing (gele gebied)

### *Defensie*

Ten aanzien van defensie is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegkamp De Kooy. In artikel 2.6.4, vierde lid van het Barro is geregeld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Het bestemmingsplan is niet in strijd met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

### *Waddenzee en waddengebied*

Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied is artikel 2.5.6 van het Barro van belang: op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.2 geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten zijn uitgesloten, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Artikel 2.5.2 geeft bovendien aan dat als cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden:

1. de in de bodem aanwezige archeologische waarden, en
2. de overige voor het gebied kenmerkende cultuurhistorische structuren en elementen, bestaande uit:
  - Historische scheepswrakken;
  - Verdronken en onderslibde nederzettingen en ontginningssporen, waaronder de dam Ameland-Holwerd;
  - Zeedijken en de daaraan verbonden historische sluizen, waaronder het ensemble Afsluitdijk;
  - Landaanwinningswerken;
  - Systeem van stuifdijken;
  - Systeem van historische vaar- en uitwateringsgeulen, en
  - Kapen.

Omdat het plangebied betrekking heeft op gronden die niet zijn aangewezen als Waddenzee zijn significante gevolgen voor de cultuurhistorische kwaliteiten uitgesloten. Een noodzaak tot het uitvoeren van een beoordeling van de gevolgen voor de kwaliteiten op grond van artikel 2.5.4 van het Barro en een verbod zoals opgenomen in artikel 2.5.5 van het Barro zijn daarom niet aan de orde.

## 2.3 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

#### *Kwaliteit door veelzijdigheid*

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

#### 1. *Klimaatbestendigheid:*

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
- Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie

#### 2. *Ruimtelijke kwaliteit:*

- Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen
- Behoud en ontwikkeling natuurgebieden
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

#### 3. *Duurzaam ruimtegebruik:*

- Milieukwaliteit
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
- Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

### Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

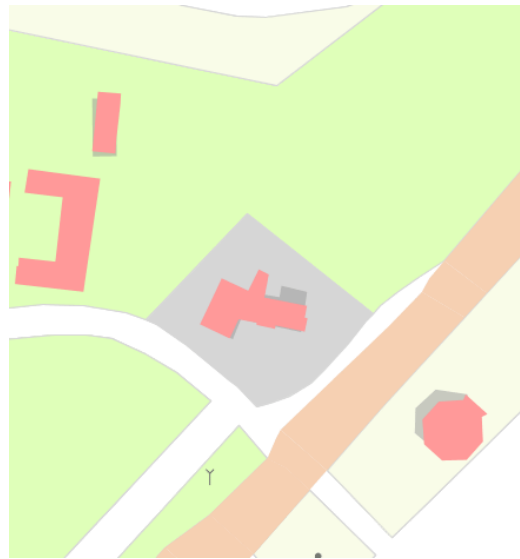
De volgende artikelen uit de provinciale verordening zijn belang voor dit bestemmingsplan:

- Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied
- Artikel 19 Ecologische Hoofdstructuur en provinciale Ecologische Verbindingszones, met uitzondering van het hoofdgebouw

#### *Bestaand bebouwd gebied*

Het plangebied is deels gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. (zie afbeelding 4). De verordening geeft aan dat gemeenten bij de ruimtelijke invulling van gebieden binnen bestaand bebouwd gebied een grote mate van beleidsvrijheid hebben. Binnen het plangebied heeft de ruimteverdeling al plaatsgevonden. Bij mogelijke herbouw mag het te bebouwen oppervlak niet groter zijn dan het reeds

aanwezige bestaande bebouingsoppervlak. Voor de bijbehorende tuin gelegen achter de woning geldt dat deze voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden overeenkomstig het vorige bestemmingsplan.



Afbeelding 4: BBG gebied (roze)

#### *Natuurnetwerk Nederland en provinciale Ecologische Verbindingszones*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) v.h. Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provinciale verordening geeft aan dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Ook dienen bestemmingen en regels te worden opgenomen die de natuurfunctie mogelijk maken.

In het onderhavige postzegelplan is geen natuurfunctie opgenomen maar zijn de aanwezige Woning en tuin bestemd met de bestemming Wonen welke deels voorzien is van een bouwvlak.

Voor deze gronden geldt dat deze de bestemming Natuur dienen te krijgen indien de natuurfunctie is gerealiseerd. Indien de natuurfunctie nog niet is gerealiseerd (hetgeen in het plangebied aan de orde is) dienen de gronden voorzien te worden van een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in een natuurbestemming op het moment dat de natuurfunctie is gerealiseerd. Om deze reden is het plangebied voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de woon en tuin bestemming om te zetten naar Natuur.

#### **Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)**

##### *Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit*

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. Van aardkundig provinciaal belang zijn de duinen. De Leidraad geeft aan dat het gebied fysiek niet mag worden aangetast. Ook aantasting van het duinreliëf is niet toegestaan. Naast het duingebied is de Atlantikwall een kernkwaliteit. Binnen het plangebied zijn echter geen restanten van de Atlantikwall aanwezig.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)

In de Strategische Visie 2020 is de Structuurvisie als één van de overkoepelende beleidskaders aangekondigd. De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie in een ruimtelijk beleidskader. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen:

1. Het bewonersdomein
2. Het maritiem domein
3. Het bezoekersdomein

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

#### ***Nota Toerisme en Recreatie***

De Strategische Visie 2020 voor Den Helder stelt als hoofddoel dat de stad moet uitgroeien tot dé centrumgemeente van de Kop van Noord Holland. Daarbij hoort een professionele toeristische sector die erin slaagt om meer bezoekers en meer bestedingen in de stad te genereren. Dat kan alleen als de stad er voor zorgt dat zij genoeg te bieden heeft voor de toerist en recreant wat het de moeite waard maakt om de reis er naar toe te ondernemen.

#### ***Profielen***

Er zijn drie toeristische profielen uitgewerkt die goede kansen bieden voor de toeristische ontwikkeling van de stad. De drie profielen zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product van Den Helder en hebben alle drie de zee als gemeenschappelijke basis. Ze zijn gebiedsgericht en hebben elk een eigen ontwikkelingsstrategie.

1. Spannend Den Helder. Dit profiel heeft productontwikkeling als strategie: het ontwikkelen van een nieuw toeristisch- recreatief product waarmee een nieuw publiek aangesproken wordt. Dit product wordt nadrukkelijk niet met een blanco lei ontworpen, maar gebruikt het oorspronkelijke en authentieke decor van Den Helder als stad met een maritiem en cultuurhistorisch verleden;
2. Waterstad Den Helder. Dit profiel gaat uit van marktontwikkeling als strategie: het vermarkten van een product dat er in de basis al is, maar nog onvoldoende bekend is bij de potentiële doelgroep: een thuis- of passantenhaven voor zeezeilers, (haven)voorzieningen en activiteiten voor de recreatieve

binnenvaart. Door beter in te spelen op de behoeften van deze doelgroep kan het marktaandeel van Den Helder vergroot worden;

3. Gezond Den Helder. Dit profiel heeft als strategie marktpenetratie: het verder benutten van de markt waar toeristisch Den Helder zich nu al op bevindt; het aanbieden van verblijfsaccommodaties aan de kust. Door de voorzieningen op orde te brengen, het product te differentiëren, te vernieuwen en kwaliteit toe te voegen kan een groter deel van de markt aangesproken worden en/of kunnen de bestedingen van de toeristen in Den Helder vergroot worden.

Binnen het recreatieknooppunt is de focus de laatste jaren steeds meer komen te liggen op toerisme en recreatie. De Boswachterswoning vormt een prominent onderdeel binnen het recreatieknooppunt doordat het voorziet in de mogelijkheid ter plekke een groepsaccommodatie te realiseren.

### *Strategie*

De strategie is er op gericht om de uitvoering van de drie profielen gelijktijdig ter hand te nemen. Het gaat er niet om prioriteit aan één van de profielen te geven, maar om binnen elk profiel op zoek te gaan naar mogelijkheden om aan te haken bij al in gang gezette ontwikkelingen, of om 'met korte klappen' snel tot resultaat te komen. Het is dus geen kwestie van 'of/of' maar van 'en/en'. Het is aan de toeristische sector zelf om initiatieven te ondernemen en de uitdaging aan te gaan om in onderlinge samenwerking dwarsverbanden te leggen tussen toeristische diensten en producten en gezamenlijk arrangementen aan te bieden.

### **2.4.2 Waterplan**

Voor dit bestemmingsplan is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zoals omschreven in de nota's Waterbeheersplan 3, Beheersnota Waterkeringen 2012-2017, de keur 2006, en de beleidsregels Keurontheffingen 2007 van belang.

In het in februari 2005 opgestelde Waterplan Den Helder 'Waterbreed' geven de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte. Het Waterplan helpt bij het inzichtelijk maken van de gemeentelijke wateropgave, die nodig is om overlast en watertekort op te lossen en bij de optimalisatie van het eigen watersysteem.

Het Waterplan neemt het provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP II), het waterbeheersplan van de waterschappen (WBP II) en de gemeentelijke bestemmingsplannen als vertrekpunt. Het Waterplan is het gemeentelijke waterbeleid en bevat de kaders voor het opstellen van waterparagrafen in bestemmingsplannen.

Het doel van het Waterplan 'Waterbreed' is het realiseren van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde. In dit plan staan voor de jaren 2005–2015 gerichte maatregelen waarmee dit kan worden bereikt. Water speelt een belangrijke rol in de gemeente Den Helder. De duinen, de binnenduinrand, de poldergebieden, de stad en de ligging aan zee maken Den Helder een interessant gebied waar water een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke inrichting.

Het scheiden van het watersysteem is één van de kernopgaven om een duurzaam watersysteem te bereiken: het watersysteem van het plangebied is een gebied welke deel uitmaakt van de polder het Koegras.

### ***Polder het Koegras***

Het watersysteem van Polder het Koegras wordt losgekoppeld van het stedelijk gebied van Den Helder, Julianadorp en de binnenduinrand om de invloed van agrarisch water op deze gebieden stop te zetten. Dit heeft op de waterhuishouding van de polder negatieve noch positieve effecten. De watervoorziening is gegarandeerd door het inlaten van boezemwater vanuit het Noordhollands Kanaal. Er wordt dus geen duinwater meer ingelaten naar het agrarische gebied. De twee bestaande verbindingen met het Noordhollands Kanaal bij de Schoolweg en de Doggersvaart blijven.

Na de maatregelen staan de hoofdwatertgangen in de polder met afsluitbare verbindingen in verbinding met het Noordhollands Kanaal. Het waterpeil in deze watertgangen is hetzelfde als het boezem peil, dat maximaal NAP 0 m bedraagt. Het maaiveld van de polder is NAP +0,2 à +0,4 m, zodat er geen gevaar voor inundatie is. Door de aanwezige onderbemalingen op perceelsniveau wordt een voldoende drooglegging voor de landbouw gewaarborgd. De capaciteit van de onderbemalingen is wel een punt van aandacht omdat deze in veel gevallen groter is dan toegestaan.

Dit plan heeft betrekking op het verlagen van de maximale bouwhoogte en niet op eventuele toevoeging van verhard oppervlak. Het verlagen van de maximale bouwhoogte heeft daarom geen invloed op watercompensatie.

#### **2.4.3. Parkeervisie Den Helder Hoofdlijnen van het parkeerbeleid**

De parkeervisie heeft betrekking op de stad Den Helder. Het centrale thema binnen de parkeervisie is het parkeren in het centrum en omliggende wijken.

De parkeerproblematiek in de wijken van Den Helder buiten het centrum en in het landelijk gebied is over het algemeen niet van dien aard dat zware parkeer regulerende maatregelen zoals betaald parkeren of vergunning-parkeren noodzakelijk zijn. In de Duinrand zijn een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de recreanten aan de kust en duinen.

In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de uitgangspunten voor het parkeren in de Den Helder en daarmee het plangebied verder uitgekristalliseerd.

#### **2.4.4. Nota Bouwen en parkeren 2011-2016**

De Nota Bouwen en Parkeren is vastgesteld op 26 april 2011. Hierin zijn de parkeernormen voor de periode 2011-2016 opgenomen.

In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de parkeernormen voor het parkeren in de Den Helder neergelegd. De uitgangspunten hierbij zijn:

- Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Dit is tevens in de bouwverordening vastgelegd. Bij aantoonbare reden is ontheffing van deze eis mogelijk;
- Bij de parkeernormen is aangesloten bij het ASVV van het CROW;

- Bij de herinrichting van de openbare ruimte van de oude woonbuurten zoekt de gemeente naar praktische oplossingen voor de parkeerproblemen.

De normen zijn als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. Als basis voor vast te stellen parkeernormen is gebruik gemaakt van de door het CROW uitgegeven richtlijnen die in publicatie nummer 182 (3e uitgave) zijn vastgelegd. Hierin zijn de kencijfers opgenomen die functioneren als een hulpmiddel bij het bepalen van de parkeervraag van een bepaalde voorziening. De parkeerkencijfers zijn gerelateerd aan een aantal factoren:

1. stedelijkheidsgraad: Het CBS heeft de stedelijkheidsgraad van Den Helder vastgesteld op 'sterk stedelijk';
2. locatie van de voorziening in de gemeente: De Luchthaven ligt in de zone 'rest bebouwde kom';
3. type/soort voorziening: In publicatie nummer 182 zijn alle soorten voorzieningen gegroepeerd tot 54 typering. De door het CROW gemaakte type indeling wordt in de Nota vrijwel geheel overgenomen. Uitzondering daarop vormen de woningen, waarvoor meer concrete criteria zijn geformuleerd;
4. rekeneenheid voor het aantal benodigde parkeerplaatsen: bij woningen wordt gekeken naar het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, bij winkels en bedrijven wordt gemeten aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo), bij groepsaccommodaties wordt 1 parkeerplaats per 3 bedden aangehouden.

Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen (maximaal 2) op eigen terrein worden aangelegd. Het streven is zoveel mogelijk dubbel gebruik van parkeerplaatsen. In principe worden in bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen. Bouwplannen die gerealiseerd worden moeten voldoen aan deze parkeernormen. De parkeernormen zijn dan ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Van de normen kan worden afgeweken indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Eerst als het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om zelf in de parkeerbehoefte te voorzien, zou bekeken kunnen worden of vrijstelling van de parkeernorm onder voorwaarden aanvaardbaar is.

Ondanks dat de ruimtelijke dynamiek in het plangebied (zeer) laag is, dienen bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen de uitgangspunten uit de Nota Bouwen en Parkeren (en de verwerking daarvan in de regels van dit plan) gehanteerd te worden. Gesteld wordt dat het parkeren uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.



#### **2.4.5 Nota cultuurhistorische waarden**

Met de nota Cultuurhistorische Waarden Den Helder wil de gemeente bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Den Helder. Dit wordt bereikt door cultuurhistorisch erfgoed te beschermen, te onderhouden en te ontwikkelen. De doelstellingen van de nota zijn:

1. Cultuurhistorische waarden in Den Helder inventariseren en documenteren
2. cultuurhistorische waarden behouden, ontwikkelen of versterken
3. bewustwording over cultuurhistorie vergroten.

Bij nieuwe planvorming dient in een zo vroeg mogelijk stadium door inschakeling van de monumentencommissie aandacht te zijn voor de cultuurhistorische aspecten. Bescherming als stadsgezicht moet uitgewerkt worden in een gedetailleerd bestemmingsplan waardoor nadere eisen worden gesteld aan (ver)bouwplannen van zich in het gebied bevindende panden en objecten. Het welstandbeleid en/of Beeldkwaliteitsplan vullen de nadere eisen in.

Het zorgvuldig omgaan met de cultuurhistorie uit zich ook in het voorkomen van aantasting door sloop of herbestemming van historisch waardevolle gebouwen of terreinen.

De nota cultuurhistorische waarden is verwerkt in hoofdstuk 3.10 van deze toelichting.



### 3. Omgevingsaspecten

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

#### 3.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de gemeente bij de herziening of vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de grenswaarden voor omgevingslawaai volgens de Wet geluidhinder (Wgh) in acht moet nemen.

Bronnen van omgevingslawaai zijn wegen, industrie, maar ook luchtvaart lawaai als gevolg van Wet luchtvaart (v.h. Luchtvaartwet).

De Wgh maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties voor geluidgevoelige bestemmingen als woningen en gebouwen voor onderwijs of gezondheidszorg.

Voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het plan bestaande woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn, geldt geen onderzoeksplicht. Dit geldt ook voor bestaande wegen en industrie. Toetsing aan de grenswaarden is voorgeschreven aan geprojecteerde, dus nieuwe woningen en genoemde andere geluidgevoelige gebouwen binnen het plangebied.

##### *Relevante bronnen - wegen*

Binnen het onderhavige plangebied is er geen invloed van zones industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen, railverkeerslawaai van de spoorlijn Alkmaar – Den Helder, en van luchtvaartlawaai van de luchthaven De Kooy.

De belangrijkste weg (van tenminste 50 km/u, met een zone ofwel aandachtsgebied) van invloed op woningen in het gebied is de Jan Verfaillieweg. Overige wegen als de zonevrije 30km gebieden zijn wat betreft toetsing niet relevant.

##### *Toekomst*

Nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen vinden in dit conserverende bestemmingsplan niet plaats, toetsing aan de geluidnormen is daarom niet van toepassing.

Eventuele uitbreidingen aan bestaande woningen worden niet als nieuwe situaties beschouwd.

Bij een besluit van Gedeputeerde Staten, d.d. 25 februari 1997, nr. 96-713447, heeft het college dit standpunt ingenomen.

De toekomstige verkeerssituatie verandert niet ingrijpend. Aan bestaande wegen vinden geen zodanige wijzigingen plaats, dat dat beschouwd wordt als een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek hoeft daarom niet uitgevoerd te worden.

## 3.2 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. De wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels.

Indien het vaststellen van bestemmingsplannen gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, dan dient aannemelijk te worden gemaakt dat:

- Het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- De luchtkwaliteit per saldo verbetert als gevolg van het bestemmingsplan of tenminste gelijk blijft;
- Het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het plangebied vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Duinzoom 2013. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 3.3 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het plangebied betreft een bestaand ingericht gebied, waarbinnen de ruimteverdeling al heeft plaatsgevonden.

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

In mei 2015 is door Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel gelegen aan de Jan Verfaillweg 620. In de grond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetroffen (NEN pakket). In het grondwater zijn lichte verontreinigingen gevonden van de stoffen Barium en Molybdeen. Omdat in twee boringen puin is aangetroffen is de bodem rond die boringen ook analytisch op asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. Over het hele terrein is overigens ook zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal gevonden.

In het advies wordt aangehaald dat het gaat om een matige bijmenging van puin/bakstenen. Het ligt iets genuanceerder: in boring 1 is (matig) baksteen aangetroffen. In boring 4 (sterk) baksteen en

brokken beton. Puin (mix van materialen in bodem) is asbestverdacht. In principe moet dan een nader asbestonderzoek worden uitgevoerd. Baksteen en beton hoeven dat niet meteen te zijn. Voor de zekerheid is nog wel een asbestanalyse uitgevoerd. Er blijkt geen asbest aanwezig te zijn. Een volledig nader asbestonderzoek is niet nodig.

De bodem is multifunctioneel te gebruiken. Grond van deze locatie kan altijd elders binnen het onderzoeksgebied worden hergebruikt. Voor hergebruik van grond buiten de onderzoeklocatie wordt geadviseerd eerst contact op te nemen met de RUD.

#### *Provinciaal beschermde gebieden*

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

De Provincie Noord-Holland heeft in haar provinciale Milieubeleidsplan 2015-2018 aangegeven dat het doel van het bodembeleid ligt bij het voorkomen van aantasting van de bodemkwaliteit door duurzaam bodembeheer en het saneren van vervuilde locaties met als doel om de bodem nu en in de toekomst duurzaam, gezond en veilig te kunnen gebruiken. De provincie werkt samen met andere overheden en het bedrijfsleven aan een nieuw bodemconvenant 2016-2020, welke gericht is op aanpakken van spoedlocaties. Het plangebied maakt geen deel uit van het gebied dat als spoedlocatie wordt beschouwd.

Het beschermen van aardkundige waarden is ook een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. In 2004 zijn in totaal 17 gebieden aangewezen als aardkundig monument voor de provinciale aardkundige monumentenlijst. Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat als aardkundig waardevol wordt beschouwd. Bovendien is het een aangewezen aardkundig monument. Binnen de dubbelbestemming Waarde Archeologie zijn nadere regels opgenomen die mede tot doel hebben het aardkundig waardevol gebied te beschermen.

In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland, is de provinciaal ecologische hoofdstructuur weergegeven. Het plangebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur. De ecologische verbindingzones en de weidevogelleefgebieden zijn planologisch beschermd. Dat betekent dat ze in principe niet mogen worden aangetast door de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen, infrastructuur of andere ingrepen. Gebeurt dit, onder voorwaarden, toch, dan moeten de negatieve effecten worden tegengegaan of gecompenseerd worden.

### **3.4 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen die gevaarlijke stoffen vervoert.

#### *Stationaire bronnen*

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico is hierbij van belang.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. In een nieuwe situatie bedraagt de norm voor kwetsbare objecten (zoals woningen), de kans van 1 op 1 miljoen. Dit wordt aangegeven met een zogenaamde  $10^{-6}$  contour. Nieuwe kwetsbare objecten zijn binnen deze contour niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven waarin weinig personen aanwezig zijn) geldt de  $10^{-6}$  contour als richtwaarde.

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met een groep dodelijke slachtoffers ontstaat. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Aan het groepsrisico zijn geen normen verbonden. Wel noemt het Bevi een oriënterende waarde, deze dient als ijkpunt. Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Het gaat daarbij uiteindelijk om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten en kosten van een (risicovolle) activiteit.

In het plangebied (of daar net buiten) bevinden zich geen bedrijven die invloed hebben op het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico. Het bestemmingsplan staat dergelijke bedrijven ook niet toe. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### *Mobiele bronnen*

##### *Transport gevaarlijke stoffen Den Helder*

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

### *Hogedruk aardgastransportleidingen*

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk gas kan vrijkomen. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor specifieke tracés van buisleidingen:

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

Uit het rapport 'Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen gemeente Den Helder 2011' komt naar voren dat de buisleidingen geen belemmeringen vormen voor dit bestemmingsplan.

## **3.5 Bedrijven**

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

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Externe veiligheid heeft geen gevolgen voor ontwikkelingen in het plangebied.

## 3.6 Waterbeheer

### Waterbreed (2005)

#### *'Waterplan voor Den Helder'*

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

Het Waterplan onderscheid een aantal deelgebieden:

- Binnen de Linie;
- Het totale gebied van Nieuw Den Helder, De Schooten en Huisduinen;
- Julianadorp;
- Polder het Koe gras;
- De duinen en de binnenduinrand.

#### *Duinen – en binnenduinrand*

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Duinen en binnenduinrand'. De westzijde van de gemeente Den Helder wordt gevormd door een duinenrij. Ter hoogte van Den Helder is het duingebied relatief breed en wordt gevormd door de Huisduinen, Grafelijkheidsduinen, Donkere Duinen en Mariëndal. In de duinen wordt een hoger waterpeil gehanteerd dan in de overige gebieden. Water wordt richting de polder en het stedelijk gebied afgevoerd via duinrellen en via drainage bij Huisduinen en nabij Duinoord (Mariëndal). Deze vormen de afvoer van de Grafelijkheids duinen. In het verlengde hiervan ligt een relletje langs de Meidoornstraat. De kwelhoeveelheid in deze duinrel bedraagt gemiddeld ca. 120 m<sup>3</sup>/d. De Donkere Duinen en de Grafelijkheidsduinen voeren ook via een duinrel nabij het Hengstepad grondwater af, richting Mariëndal.

#### *Duinen*

De duinen hebben te maken met verdroging. Dit is een gevolg van de agrarische functie in de binnenduinrand. Deze functie verlangt een strak gereguleerd waterpeil. Kwelwater uit het duingebied wordt aan de voet van de duinen direct gemengd met het agrarische water en naar de boezem afgevoerd. Om waterbuffering in combinatie met natuurontwikkeling in de binnenduinrand mogelijk te maken zijn ook delen van de binnenduinrand in het kader van de NNN (v.m. EHS) begrensd. Om de zoetwatervoorraad in het duingebied te vergroten wordt de afstroming naar gebieden met een lagere (grond)waterstand verminderd, door het (grond)waterpeil in de gebieden tegen de duinen te verhogen. Het waterpeil in de duinrel Hengstepad is daartoe verhoogd (van +0,30 m NAP naar +0,66 m NAP) en



daarmede het (grond)waterpeil in het gebied tegen de Grafelijkheidduinen. Met de huidige maatregelen is de beheersing van het waterpeil in de duinrel Mariëndal verbeterd.

### *Mariëndal*

Het gebied Mariëndal is gelegen aan de andere kant van de Jan Verfailleweg. Bij restaurant Duinoord mondt een drain uit in Mariëndal-noord. In het verleden is het lozingsniveau van de drain verhoogd waardoor de Donkere Duinen (waartoe het plangebied behoort) sterk zijn vernat. Voor restaurant Duinoord en het hiervoor liggende parkeerterrein is de ontwatering verbeterd. De kwelhoeveelheid bedraagt gemiddeld ca. 145 m<sup>3</sup>/d. In Mariëndal zijn in het verleden aanpassingen gedaan aan het watersysteem om het duinwater te bufferen. Door een aantal stuwtjes wordt het water zo veel mogelijk vastgehouden.

### *Streefbeeld*

De waterkwaliteit van het duinwater is goed. Het schone water uit de duinen kan worden gebruikt om de waterkwaliteit in de binnenduinrand verder te verbeteren ten behoeve van natuur en recreatie. Vervuiling van de watergangen met zwerfafval moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen. Typierend voor het watersysteem van de binnenduinrand zijn de duinrellen. Bestaande duinrellen moeten worden beschermd. Daar waar nodig kunnen nieuwe duinrellen worden aangelegd om het overvloedige schone duinwater te verzamelen en af te voeren naar het achterland. Het is wenselijk de nieuwe duinrellen te voorzien van natuurvriendelijke oevers waarlangs de natuur alle kans krijgt zich te ontwikkelen. Door de ontwikkeling van natuur langs duinrellen ontstaat een sterke relatie tussen de natuur in de binnenduinrand en de duinen.

### Grondwater

De grondwaterstand in de binnenduinrand wordt zo hoog mogelijk gehouden, zodat zo veel mogelijk schoon water wordt vastgehouden. Waar kwelwater uittreedt, wordt dit opgevangen en zo veel mogelijk gebufferd.

### Riolering

De basisinspanningsmaatregelen moeten worden afgestemd op het watersysteem. Alle percelen in de binnenduinrand zijn aangesloten op de riolering of zijn voorzien van Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). In kwetsbaar en zeer kwetsbaar gebied moet een emissiereductie van respectievelijk 90% en 100% van ongezuiverde lozingsen worden gerealiseerd (BRP '03-'07).

### *Voorgestelde maatregelen en effecten*

#### *Waterhuishouding*

Het watersysteem van de binnenduinrand is daar waar sprake is van natuur of recreatiegebieden losgekoppeld van het agrarisch gebied en verbonden met Nieuw Den Helder en Julianadorp. Er wordt naar gestreefd om op termijn al het oppervlaktewater in de binnenduinrand los te koppelen van het agrarisch gebied. De waterkwaliteit van het water in de duinrand wordt vanaf dan bepaald door de

aanvoer van duinwater. Alleen de eerste jaren (ca. 5 jaar) zal de invloed merkbaar zijn van uitspoeling van nutriënten. Water dat afstroomt uit de duinen wordt opgevangen in de fiets- en kanoroute en in het daarmee in verbinding staande watersysteem van Nieuw Den Helder en Julianadorp. Door de buffer van Nieuw Den Helder, De Schooten en Julianadorp zal eventueel ingelaten water vanuit het Noordhollands Kanaal geen invloed hebben op het water langs de duinrand. De kanoroute zelf vormt als waterverbinding een cruciaal onderdeel van het nieuwe watersysteem voor Den Helder. De route draagt naast zijn recreatieve functie, ook zorg voor de opvang en het transport van schoon duinwater naar de aan te leggen schone en zoetwatersystemen in Den Helder Zuid en Julianadorp. Ook draagt de waterloop door zijn robuuste karakter substantieel bij aan het bufferen van schoon duinwater. Het nieuwe watersysteem voor Den Helder is niet geheel zelfvoorzienend en wateraanvoer vanuit het Noordhollandskanaal zal in perioden van langdurige droogte noodzakelijk blijven. Om de aanvoer van enigszins brakwater in het zoetwatersysteem zoveel mogelijk te voorkomen, is het van belang om zo zuidelijk mogelijk water vanuit het Noordhollandskanaal in te laten. De fiets- en kanoroute maakt het mogelijk water ter hoogte van Noorderhaven uit het Noordhollandskanaal in te laten en te transporteren naar Den Helder Zuid. Mocht de waterkwaliteit onvoldoende verbeteren dan kan de kanoroute mogelijk worden voorzien van helofytenfilters ten behoeve van het behoud van een goede duinwaterkwaliteit, ecologie en belevingswaarde.

#### Verbreiding duinen

Uit onderzoek is gebleken dat de veiligheid van de kuststrook onvoldoende is. In de Kustvisie 2050 worden op dit moment lange termijn oplossingen onderzocht. Er is voor zeewaartse oplossingen gekozen d.m.v. zandsuppletie en aanleg van vooroevers. Bredere duinen betekent meer kansen voor natuurontwikkeling en een groter opvanggebied voor zoet neerslagwater. Dit water kan worden gebruikt voor natuurontwikkeling in de binnenduinrand en voor de fiets- en kanoroute.

### 3.7 Ecologie

#### *Flora- en faunawet*

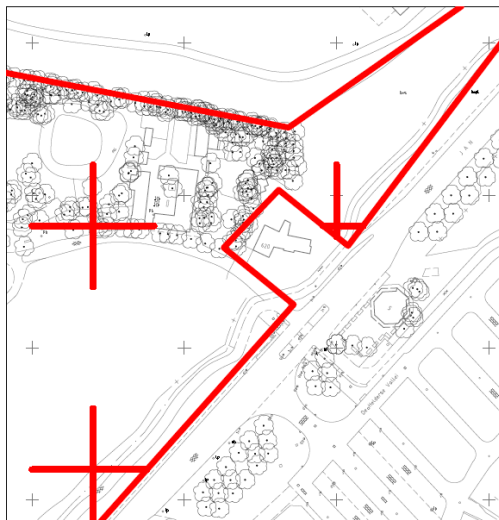
De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende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

Voor ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient altijd rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die schadelijk zijn voor beschermde planten- en diersoorten.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van bijzondere leefgebieden van dieren en planten. De wet is gericht op de bescherming van gebieden die door de bijzondere aanwezige waarden zijn aangewezen als Natura 2000 gebied of als beschermd natuurmonument. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. De Natura 2000 gebieden maken vrijwel volledig deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (de NNN, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Daarmee is er planologisch een goede relatie tussen de NNN en de Natura 2000 gebieden.

Het plangebied is aangewezen als Natura-2000 gebied (afbeelding 5). In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die schadelijk zijn voor de natuur. Een vergunningsaanvraag op grond van de Natuurbeschermingswet is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.



Afbeelding 5: Natura-2000 gebied

### 3.8 Hoogtebeperkingen

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) verwijst in artikel 2.6.8 en 2.6.9 naar beperkingen welke gelden rondom een radarstation en beoordeling van de gevolgen van een bouwwerk. Daarnaast verwijst artikel 2.6.4, lid 4 dat ten aanzien van de hoogtebeperkingen rondom militaire luchthavens voldaan dient te worden aan wat gesteld wordt in artikel 16 van het Besluit Militaire Luchthavens.

(1) Binnen het plangebied is ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging geen zend- en ontvangstinstallatie aanwezig welke in beheer is bij de Luchtverkeersleiding Nederland (LV NL). Wel lopen de bijbehorende zones lopen over het plangebied.

(2) Het Plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de aangewezen radarstations Wier en Leeuwarden. Dientengevolge geldt in het plangebied een toetsingshoogte van 89m +NAP.

De maximaal toelaatbare hoogten worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten tevens op internationaal vastgelegde afspraken. Voor het plangebied geldt op basis van het Besluit Militaire Luchthavens een maximaal toelaatbare hoogte van 46 meter.

Door de beperkte maximale bouwhoogte van 7 meter binnen het plangebied vormt de mogelijke bebouwing geen belemmering voor de luchtvaart alsmede aanwezige radarzones.

### 3.9 Duurzaamheid

De gemeente streeft op basis van het in provinciaal verband afgesloten Convenant Duurzaam Bouwen in algemene zin naar woningbouw op basis van de principes van duurzaam bouwen en wonen. In dit licht zal in het ontwerp rekening worden gehouden met de situering van de woningen (zongericht verkavelen) en een efficiënte en overzichtelijke ontsluiting, in het bijzonder voor langzaam verkeer.

Bij de uitgifte van de gronden voor wonen wordt gestreefd:

- beperking van het energiegebruik door zongericht bouwen en benutting van zonne-energie;
- terugdringing van uitstoot van CO<sub>2</sub>;
- een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die een nader te bepalen percentage lager ligt dan in het Bouwbesluit is aangegeven;
- toepassing van het Nationale DUBO-pakket bij de bouw van woningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk het Nationale Pakket Grond-, Weg- en Waterbouw worden toegepast. Gestreefd wordt naar een duurzaam waterbeheer in het gebied, gericht op het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen (hemel)water.

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

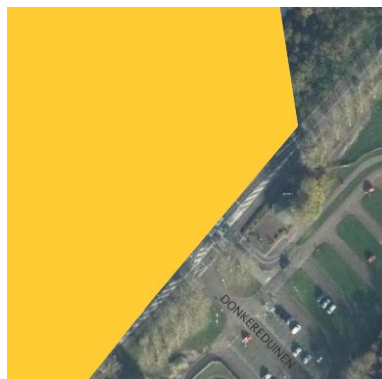
## 3.10 Cultuurhistorie en archeologie

### 3.10.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat bij bodemverstoring, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

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

Op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is te zien dat binnen het plangebied geen archeologische waarden voorkomen. Wel zijn de duinen aangewezen als aardkundig monument en is het perceel waar het bestemmingsplan betrekking op heeft aardkundig waardevol gebied. Het aardkundig waardevol gebied is op afbeelding 6 geel afgebeeld.



Afbeelding 6: aardkundig waardevol gebied

### 3.10.2. Archeologie

#### Inventarisatie

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn de afgelopen jaren geen archeologische bureauonderzoeken bekend.

Om voor dit bestemmingsplan toch een globale uitspraak te kunnen doen over de archeologische verwachtingen is gekeken naar de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Volgens de IKAW geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland heeft het plangebied geen specifieke archeologische waarde. Deze kaarten zijn indicatief en zullen voor het opstellen van een

gespecificeerd verwachtingsmodel worden genuanceerd en gepreciseerd, aangezien uit deze kaarten niet blijkt wat de aard en ouderdom is van de te verwachten archeologische resten.

Binnen het plangebied liggen geen archeologische attentiegebieden.

In het bestemmingsplan is voor het betreffende gebied door middel van een dubbelbestemming Waarde-archeologie geregeld dat conform de beleidsnota de eisen zijn overgenomen indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de bodem.

### **Bodemvondsten**

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

### **Conclusie Archeologie**

Hoewel op grond van de landelijke en provinciale kaarten de verwachtingen zeer laag zijn dat er in de bodem archeologische resten worden gevonden is de plankaart van het plangebied voorzien van een dubbelbestemming Waarde- Archeologie. In deze dubbelbestemming wordt afhankelijk van de verwachtingswaarde aangegeven wanneer aanvullend archeologisch onderzoek vereist is.

#### **3.10.3. Monumenten**

Binnen het plangebied zijn geen Rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### **3.10.4 Conclusie**

De cultuurhistorische waarden staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

---

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

## **4. Ontwikkelingsvisie**

In het plangebied zullen zich in de nabije toekomst geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voor doen. De reden voor het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is dat het stedenbouwkundig wenselijk wordt geacht de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwhoogte met kap. Wel staat het bestemmingsplan overeenkomstig het vorige bestemmingsplan de mogelijkheid toe om ter plekke van de bestemming Wonen onder voorwaarden een groepsaccommodatie te realiseren.





## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

Belangrijkste doelstelling van het bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 is het beperken van de maximale bouwhoogten ten opzichte van het vorige bestemmingsplan om zodoende de bestaande karakteristiek van het gebied als een van de toegangen tot de Donkere Duinen te behouden. Hierdoor wordt met het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan is dus conserverend van aard.

De herziening van het bestemmingsplan leidt tot een eenduidig en modern plan die de bestaande kwaliteiten van het gebied waarborgt en tevens flexibiliteit biedt aan gewenste ontwikkelingen. Door het toelichten van plansystematiek en de verschillende bestemmingen wordt duidelijk welke visie/beleid als achterliggende gedachte geldt voor de gemaakte keuze in de voorschriften en op de verbeelding.

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

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

### 5.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

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

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

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

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

### **5.3 Typen bestemmingsplannen**

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

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

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

Het bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij gekeken is naar wenselijke uitbreidingen voor binnen het plangebied gelegen functies.

### **5.4 Systematiek van de planregels**

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 bevat de algemene (voor het hele plangebied geldende) regels. Deze zijn noodzakelijk om de overige voorschriften goed te kunnen hanteren. Daarbij gaat het om begripsbepalingen en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en de aanwezige dubbelbestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Specifieke aandacht gaat daarbij uit de omschrijving van de bestemming, de bouwregels en zogenaamde flexibiliteitbepalingen<sup>2</sup>.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouw-, gebruiks- en ontheffingsregels evenals de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 behelst tenslotte de overgangs- en slotregels, hierin wordt het overgangsrecht en de slotregel verwoord. In deze alinea worden alle regels nader toegelicht.

Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

#### **Hoofdstuk 1. Inleidende regels**

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

##### *Artikel 1 Begrippen*

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

---

<sup>2</sup> Flexibiliteitbepalingen vallen uiteen in vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en uit te werken.

## Artikel 2 Wijze van meten

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

### Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

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

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

### **Bestemmingen**

Het bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 bevat de volgende bestemmingen:

1. Tuin
2. Wonen

Het bestemmingsplan bevat verder de volgende dubbelbestemming:

3. Waarde-archeologie

#### **1. Tuin** (artikel 3)

De bestemming tuin is primair bedoeld als onbebouwde ruimte gelegen aan de voorkant van en behorende bij de boswachterswoning. De tuinen gelegen aan de achterkant van de woning is gebracht onder de bestemming Wonen.

Binnen de gronden die als tuin zijn bestemd is plaatsing van bijgebouwen niet mogelijk. Aan- en uitbouwen mogen alleen in de vorm van erkers en luifels worden gerealiseerd conform de in de regels gestelde afmetingen.

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

#### **2. Wonen** (artikel 4)

De bestemming Wonen voorziet in een woonfunctie. Binnen het bestemmingsplan is hier de zo genoemde boswachterswoning gelegen. In tegenstelling tot deze naam betreft de woning geen beheerder woning van het achterliggende gebied maar een door voor een ieder te bewonen eengezinswoning. Als uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen geldt dat de bestaande rechten ten aanzien van bouw- en gebruiksmogelijkheden (breedte en diepte van de bouwvlak) gehandhaafd zijn en dat uitgegaan is van de gebouwde situatie. Met het bouwvlak op de plankaart wordt direct duidelijk wat de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw binnen de bestemming Wonen zijn.

Hierbij zal opvallen dat het gebied voor een gevellijn conserverend bestemd is, en hier geen aan- en/of uitbouw mogelijk is. De oorzaak hiervan is gelegen dat de gevellijn tevens de 58 dB contour voor wegverkeer is. Het bouwvlak achter deze lijn is wel voorzien van extra uitbreidingsmogelijkheden voor de woning al zal in veel gevallen wel een hogere geluidswaarde gevraagd moeten worden voor een bouwplan.

De feitelijke woning dient/is gerealiseerd (te worden) binnen het bouwvlak. Hierin staat ook de maximale goothoogte alsmede de maximale bouwhoogte aangegeven. Tot slot is er een bebouwingspercentage binnen het bouwvlak van 50% aangegeven. In de planregels staat aangegeven dat het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak beperkt wordt tot één.

Binnen de bovengenoemde randvoorwaarden is het ook mogelijk binnen het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn mogelijk overeenkomstig de regels voor vergunningsvrij bouwen. Dit houdt ten alle tijden in dat de gronden voor niet meer dan 50% bebouwd mogen worden. Afhankelijk van de grootte van het gebied van de bestemming Wonen gelegen buiten het bouwvlak geldt daarnaast een maximum aantal m<sup>2</sup> dat bebouwd mag worden.

Over de hele bestemming Wonen de functieaanduiding recreatie aanwezig. Dit houdt in dat binnen deze aanduiding een groepsaccommodatie gerealiseerd mag worden ten behoeve van recreatieve doeleinden. Uitgangspunt is echter wel dat deze functie aanwezig is naast de woning die dan een beheerdersfunctie gaat vervullen.

Aan de regels zijn gebruiksregels toegevoegd. Deze verbieden in ieder geval het gebruik van bijgebouwen voor bewoning. Tevens regelen zij dat het is toegestaan dat een woning voorziet in een aan huis verbonden beroep (zoals dat van advocaat, of arts e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen) tot een maximum oppervlak van 30% van het begane grond oppervlak met een maximum van 35m<sup>2</sup>. Ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

In de ontheffing voor gebruiksregels is een mogelijkheid opgenomen om dit oppervlak te vergroten naar maximum 40% van de begane grond met een maximum van 50m<sup>2</sup> echter onder een aantal voorwaarden waaronder een aanvullende parkeerverplichting in de vorm van 1,55 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak. In alle gevallen wordt de aard van de aan huis verbonden beroepen gekoppeld aan een lijst welke als bijlage bij het plan is opgenomen.

## **Dubbelbestemmingen**

### **3. Waarde-Archeologie** (artikel 5)

De cultuurhistorische nota voor Den Helder geeft locaties in Den Helder aan waar de verwachting tot het aantreffen van archeologische resten aanwezig is. Ook voorziet deze nota in de verplichting om deze gebieden in bestemmingsplannen te beschermen. Waarbij aangegeven werd bij welke verstoring eerst archeologisch onderzoek verricht dient te worden. Om deze reden voorziet de dubbelbestemming in een zo genoemde aanlegvergunningsplicht waarbij bij bodem verstorende werkzaamheden met een groter oppervlak dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 50cm aanvullend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

### **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

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

#### ***Anti dubbeltelbepaling (artikel 6)***

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

#### ***Algemene gebruiksregels (artikel 7)***

Hierin worden de gebruiksregels vermeld die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen moeten worden.

#### ***Algemene aanduiding regels (artikel 8)***

In dit hoofdstuk worden regels gesteld behorende bij de gebiedsaanduidingen op de digitale verbeelding. In dit bestemmingsplan is dat alleen de gebiedsaanduiding *Wetgevingszone-natura 2000*. Daar waar deze aanduiding strijdig is met de bestemming zijn deze aanduidingen maatgevend.

#### **Wetgevingszone-Natura 2000**

Een groot deel van de bestemming Natuur binnen het plangebied is aangewezen als Natura 2000 gebied. Om de ecologische waarden ter plekke van deze gebieden te waarborgen worden in de gebiedsaanduiding nadere eisen gesteld aan bouwwerken.

#### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 9)***

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met een omgevingsvergunning 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 (hoogte)maten, percentages en afmetingen. Deze regel is alleen toepasbaar bij bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld wetswijziging verplichte verdiepingshoogtes of voortkomend uit constructieve vereisten. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan niet bij recht gebruik worden gemaakt.

#### **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

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

##### **Algemene wijzigingsregels (artikel 10)**

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat voor die gebieden die zij hebben aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur en die in bestemmingsplannen nog niet als Natuur bestemd worden, dat plan moet voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die het omzetten van die gebieden naar de bestemming Natuur mogelijk maakt. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt de bestemmingen Wonen en Tuin te wijzigen naar Natuur.

##### **Overgangsregels (Artikel 11)**

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

##### **Slotregel Artikel 12**

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Boswachterswoning 2015**.

## **5.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan**

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

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

- Ad 1) Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase rondgestuurd aan de met handhaving belaste afdeling met het verzoek hierop commentaar te leveren met het oog op de latere handhaving van het bestemmingsplan.
- Ad 2) Om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het bestemmingsplan is het ontwerp bestemmingsplan op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegd.
- Ad 3) Met het aanbieden in de ontwerpfase aan de met handhaving belaste afdeling is dit getoetst.
- Ad 4) Nadat een overtreding is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, de overtreder worden benaderd door de met handhaving belaste afdeling, om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijkse bestuur van de gemeente worden voorgelegd om middels bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een vooraanschrijving tot het opleggen van een lastgeving worden bekend gemaakt waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.



## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Algemeen**

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

### **6.2 Uitvoerbaarheid**

De wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn voor de bestaande functies in het gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente en is daarom in economisch opzicht uitvoerbaar. Er geldt voor dit bestemmingsplan dan ook geen verplichting een exploitatieplan op te stellen. De grond is gemeentelijk eigendom, dus er is geen sprake van kostenverhaal aan derden, hierdoor is de uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.



## 7. Overleg en inspraak

Het bestemmingsplan heeft niet op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegen omdat de enige wijzigingen waarin dit bestemmingsplan feitelijk voorziet een verlaging is van de maximale bouwhoogten. Met deze bouwkundige verlaging wordt de ruimtelijke invloed van het gebouw om de omgeving beperkt.

Hierdoor wordt het niet relevant geacht het bestemmingsplan buiten de formele inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage te leggen.

Om deze reden is het bestemmingsplan direct op grond van de formele bestemmingsplanprocedure als ontwerp ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Boswachterswoning 2015 heeft vanaf 3 augustus 2015 tot en met 14 september 2015 ter inzage gelegen. Het plan heeft fysiek in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ook is het bestemmingsplan gedurende deze periode aan andere overheidspartijen verzonden met het verzoek om commentaar. Normaal gebeurt dit voorafgaande aan de formele procedure. Omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in het beperken van de bestaande bouwhoogten en deze beperking niet de belangen van andere overheden schaad kan volstaan worden met het voeren van overleg gedurende de formele bestemmingsplanprocedure.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Alleen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft als overleginstanties gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. In hun reactie hebben zij aangegeven dat zij geen inhoudelijke commentaar hebben.