

Bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 05 oktober 2010

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009
Subtitel : Ontwerp
Projectnummer : 260903
Referentienummer : L90774
Revisie : 01
Datum : 05-10-2010

Auteur(s) : F. Sinoo
E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door : R. Dekker
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : G.J. Vermeij
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
noordwest@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Huidige situatie	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	Ligging plangebied.....	11
2.3	Ruimtelijke structuur	11
2.4	Functionele structuur	12
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding.....	15
3.2	Rijksbeleid.....	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	19
3.6	Conclusie	22
4	Planbeschrijving	23
4.1	Inleiding.....	23
4.2	Ruimtelijke structuur	23
4.3	Functionele structuur	23
4.3.1	Wonen.....	23
4.3.2	Maatschappelijke/commerciële functies	24
4.3.3	Infrastructuur en parkeren.....	24
5	Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Water.....	25
5.3	Bodem.....	26
5.4	Ecologie	27
5.5	Archeologie	28
5.6	Akoestiek.....	29
5.7	Luchtkwaliteit.....	29
5.8	Externe veiligheid.....	29
5.9	Verkeer en parkeren	30
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.11	Kabels en leidingen.....	30
5.12	Conclusie	30
6	Juridische aspecten	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Planvorm	31
6.3	Planregels	31
6.3.1	Inleidende regels.....	31
6.3.2	Bestemmingsregels	31

6.3.3	Algemene regels	32
6.3.4	Overgangs- en slotregels	33
6.4	Handhaving	33
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35
8	Procedure	37
8.1	Vooroverleg	37
8.2	Inspraak	38
8.3	Ambtshalve wijzigingen	38
8.4	Procedure	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om op het voormalige OS&O terrein te Huisduinen, woningbouw te ontwikkelen. Het terrein heeft al sinds lange tijd geen duidelijke functie meer en vraagt om een nieuwe invulling.

De gemeente Den Helder heeft de ambitie om deze locatie om te vormen naar een uniek woonmilieu.

1.2 Plangebied

Het plangebied is in de gemeente Den Helder, tussen het dorp Huisduinen, de zee en de duinen gelegen. Het gebied bestaat uit het voormalige OS&O terrein (OS&O staat voor Ontspanning, Sport & Ontwikkeling) en de Badhuisstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door duinen, aan de westkant grenst het gebied aan bestaande bebouwing aan de Kijkduinlaan, ten noorden van het plangebied is de Duinweg en bestaande bebouwing aan de Badhuisstraat gelegen en aan de oostkant wordt het gebied begrensd door duinen en bestaande bebouwing. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Huisduinen 2002', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 2005. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Verblijfsdoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemmingen is, waar aangegeven op de plankaart, wijziging mogelijk naar de bestemming 'Wonen'. Een deel van het onderhavige plangebied is binnen de begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid gelegen. Echter, omdat een deel van het plangebied buiten deze begrenzing is gelegen, biedt een binnenplanse wijziging van het vigerende bestemmingsplan niet voldoende ruimte om het ontwikkelingsplan mogelijk te maken. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels, waaraan wordt getoetst. Deze gaan vergezeld van een toelichting, waarin de achterliggende gedachte bij het bestemmingsplan is verwoord. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het plan en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie ten opzichte van de omgeving, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied.

2.2 Ligging plangebied

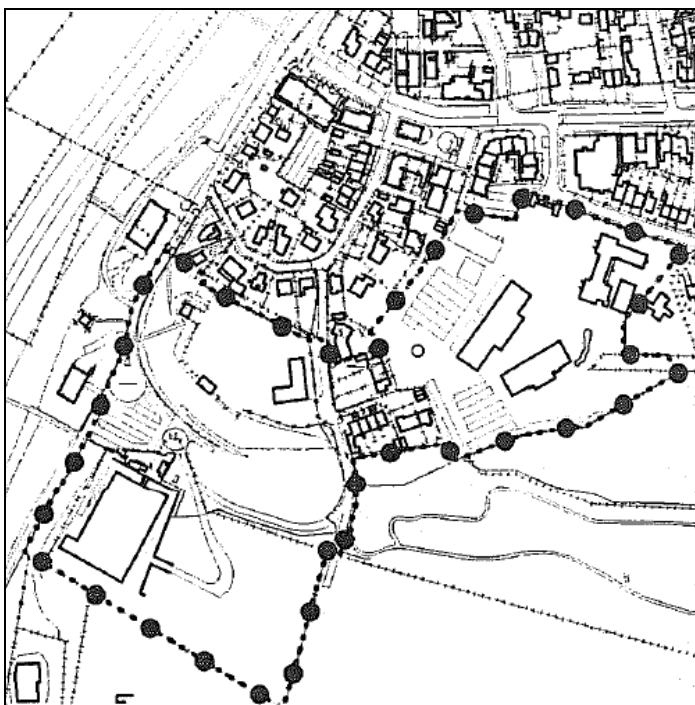
Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke locaties: de locatie aan de Badhuisstraat en het voormalige OS&O terrein. Het OS&O terrein heeft deze naam omdat de Koninklijke Marine na de tweede wereldoorlog hier het hoofdkantoor van de dienst Ontwikkeling, Sport en Ontspanning huisvestte.

Huisduinen is in west Den Helder gelegen, ten noorden van de Grafelijkheidsduinen. Boven Huisduinen ligt het Fort Erf Prins. Het Huisduinerkwartier ligt achter de dijk aan het Marsdiep, op loopafstand van strand, bos en duinen. Het plangebied bedraagt circa 3 hectare. Verder zijn in het plangebied drie rijksmonumenten aanwezig: 'de Toegangspoort', het 'Casino' en 'de Loods'. Deze monumenten vormen een belangrijke cultuurhistorische en karakteristieke waarde voor het gebied. Het Casino is in juni 2009 afgebrand en zal bij gebleken haalbaarheid opnieuw worden opgebouwd. Het gebouw blijft de status van monument houden.

2.3 Ruimtelijke structuur

De twee locaties die in voorliggend bestemmingsplan zijn meegenomen, zijn verschillend van uitstraling.

Het voormalige OS&O terrein wordt gekenmerkt door de aanwezige grootschalige bebouwing. Tevens is het terrein door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. In figuur 2.1 is de begrenzing van het aangewezen gebied weergegeven.



Figuur 2.1 Begrenzing beschermd stadsgezicht.

Dit betekent dat het accent hier ligt op behoud. Dat houdt echter niet in dat hier geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De ontwikkelingen moeten wel zorgvuldig worden ingepast in de bestaande cultuurhistorische structuur en mogen geen afbreuk doen aan die structuur.

Het terrein is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangewezen als rijksmonument. De reden hiervan is dat het "militaire complex van algemeen belang is uit cultuur en militairhistorisch oogpunt en als element uit de krijgsgeschiedenis."

Hiernaast zijn de drie gebouwen 'De Toegangspoort, het 'Casino' en de 'Loods' in het plangebied aangewezen als rijksmonument. Het aanwijzingsbesluit voor de rijksmonumenten als bijlage bij het voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Het rijksmonument 'de Toegangspoort' vormt de entree naar het plangebied en heeft een karakteristieke uitstraling. Binnen het plangebied zijn de twee andere rijksmonumenten, 'de Loods' en het 'Casino', eveneens karakteristiek voor het gebied.

De locatie aan de Badhuisstraat staat ruimtelijk los van het OS&O terrein. Deze locatie sluit meer aan bij de bestaande bebouwing aan de Badhuisstraat en de Duinweg.

2.4 Functionele structuur

Omdat het plangebied al een tijd geen duidelijke functie meer heeft, is een rommelig beeld ontstaan. Het terrein wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt als parkeerterrein.

Belangrijke elementen in het plangebied zijn de drie rijksmonumenten. Deze zijn door middel van een aanduiding op de plankaart weergegeven. De ligging van de monumenten is in figuur 2.2 weergegeven. In het monument 'de Loods' was tot voor kort een kunstenaarsatelier gevestigd, waarin Rudi van de Wint zijn werkplaats had. In figuur 2.3 is 'de Loods' weergegeven, waarin Rudi van de Wint zijn atelier had.

De loods wordt op dit moment gebruikt door de zonen van Rudi van de Wint. Het Casino stond voor de brand leeg.



Figuur 2.2 De drie rijksmonumenten 'De Toegangspoort', 'De Loods' en het 'Casino'.



Figuur 2.3 Rijksmonument 'de Loods', waarin kunstenaar Rudi van de Wint zijn werkplaats had.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte¹. Deze nota bevat op hoofdlijnen de strategische visie op het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Dit ruimtelijke beleid spitst zich toe op inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte zijn de volgende vier belangrijke thema's omschreven:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

Bij deze vier thema's horen onder andere het oplossen van ruimtelijke knelpunten, het leefbaar maken en houden van stad en land, met een economische vitaliteit. Tevens wordt aandacht besteed aan het behouden en versterken van natuurlijk, landschappelijk en cultureel erfgoed en het voorkomen van rampen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Daarbij gaat het erom aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen te voldoen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

Over de beschikbaarheid van ruimte wordt in de Nota uiteengezet dat voor de korte termijn het nodig is voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. Gesteld wordt dat een deel van de ruimtevrage van burgers, bedrijven en voorzieningen in het bestaande bebouwd gebied kan worden geacommodeerd.

Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

¹ "Nota Ruimte", ministeries van VROM, LNV en EZ, Den Haag

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

In deel 1 van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is bepaald dat de zendstations langs de kust gehandhaafd zullen blijven. Hierin is expliciet opgenomen dat dergelijke objecten een storingsvrije zone hebben. Het SMT-2 heeft de status van Planologische Kernbeslissing (PKB).

Nabij het plangebied is de Esbjerg-bunker gelegen. Deze functioneert als ontvangststation en geeft om die reden een belemmering voor nabijgelegen activiteiten. De belemmering houdt in dat binnen bepaalde cirkels geen of beperkt gemotoriseerd verkeer kan plaatsvinden en hoogtebeperkingen gelden voor bebouwing.

Wat betreft het gemotoriseerde verkeer zullen de ontwikkelingen binnen het plangebied geen hinder veroorzaken voor de bunker omdat er niet veel meer verkeersbewegingen worden verwacht.

Met de hoogtebeperkingen, die als gevolg van de bunker gelden, is in het ontwerp van het plan rekening gehouden.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt deels in de directe invloedssfeer van het Antennepark Huisduinen. Volgens artikel 5.5, ii van het Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening d.d. december 2009 is het niet toegestaan bouwwerken hoger dan 22 meter gemeten vanaf het maaiveld op te richten. In de regels worden geen bouwwerken hoger dan 22 meter mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan past daarom binnen de gestelde bouwbeperkingen van het Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie rijksbeleid

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan, dat de bouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, past binnen de kaders en uitgangspunten, zoals beschreven in de Nota Ruimte en het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

3.3 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld

Sinds 2004 is het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord"² van kracht. Noord-Holland Noord is in dit streekplan in drie gebieden ingedeeld. Den Helder valt binnen de regio kop van Noord-Holland en Texel. Dit gebied is veruit de grootste regio van Noord-Holland Noord.

Voor het aspect wonen wordt voor de Kop van Noord-Holland de opgave gesteld om tot 2014 een minimale autonome behoefte van circa 7.500 woningen te faciliteren en voor de periode 2014 tot 2030 circa 7.000 woningen. Hiervan dient 40% binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Tevens wordt het investeren in stedelijke vernieuwingsprojecten in Den Helder als opgave verwoord.

De mogelijkheden die de provincie Noord-Holland biedt in haar ontwikkelingsbeeld voor Noord-Holland Noord zijn gekoppeld aan een indeling van de regio in bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. Voor elk van deze gebieden gelden andere beleidslijnen. Huisduinerkwartier is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Het bestaand stedelijk gebied biedt de breedste mogelijkheden voor ontwikkeling. Het beleid voor deze gebieden is primair gericht op verstedelijking als optelsom van stedelijke functies, maar ook op andere niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.

² Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, Provincie Noord Holland, vastgesteld 25 oktober 2004

Overgangsdocument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument. Met het overgangsdocument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie (naar verwachting mei 2009).

Het document bevat geen nieuw beleid, m.a.w. de beleidsdoelen zoals verwoord in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord worden niet gewijzigd; er is geen sprake van een streekplanherziening.

Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdocument zijn de beide in Noord-Holland geldende streekplannen, de "Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid" en de "Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid" gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening gehouden met de kaderstellende notitie "Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening". Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen door middel van bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1.
- goede ruimtelijke ordening: beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing), echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2.
- uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de provincie op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 vastgesteld. Deze verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en is gebaseerd op het bestaande streekplanbeleid zoals hiervoor beschreven.

Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, passen binnen het provinciale beleid, zoals uiteengezet in het streekplan Noord-Holland Noord.

3.4 Regionaal beleid

Woonvisie

De regionale woonvisie Kop van Noord-Holland, Groei in kwaliteit en identiteit³ is opgesteld door de negen gemeente van dit gewest. Doel van deze visie is om onderling woningbouwplannen meer op elkaar af te kunnen stemmen, beter met elkaar te kunnen samenwerken en gezamenlijk knelpunten aan te kunnen pakken. De regionale woonvisie moet een kader bieden voor de woningbouwontwikkeling in de komende jaren.

Eén van de vier hoofdbambities, zoals verwoord in de woonvisie, is dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Om de scheve verhouding in mogelijkheden voor starters en doorstromers op de woningmarkt te verminderen, wordt als opgave gesteld om ruimte te bieden aan woningen voor alle lagen van de bevolking. Een andere ambitie is om woningbouwontwikkeling een kans te laten zijn voor (economische) ontwikkeling en andersom. Uiteen wordt gezet dat een aantal gemeenten meer groeimogelijkheden willen als gevolg van enerzijds de ontwikkeling van werkgelegenheid, anderzijds vanwege bijzondere ontwikkellocaties en dat deze initiatieven een positief effect kunnen hebben op de ontwikkeling van de Kop.

Voor Den Helder is in deze visie voor 2005-2015 de ambitie gesteld om 2.000 woningen te bouwen.

Verder wordt in de woonvisie gesteld dat de opgaven voor herstructurering primair in Den Helder liggen, wat een positief effect heeft op het functioneren van de regio in zijn totaliteit. Afgesproken is dat de gemeenten in de Kop van Noord-Holland minimaal 30% van de nieuw te bouwen woningen binnen de sociale sector bouwen. Den Helder is hier echter van uitgezonderd.

Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water'

Met het Waterbeheersplan 2010-2015⁴ beschrijft het hoogheemraadschap stappen die moeten worden gezet om ook in de toekomst een veilige en leefbare woonomgeving te behouden.

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.

Beheersplan Waterkeringen 2006-2010

In het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010⁵ zijn het beheer en de eisen voor alle waterkeringen beschreven, zowel die aan de zeezijde als die langs alle binnenwateren. In het Beheersplan wordt de veiligheid van het achterland als leidend beschouwd. Voor zover mogelijk wordt rekening gehouden met aanverwante zaken.

De hoofddoelstellingen luiden als volgt:

- De waterkeringen van het hoogheemraadschap verkeren in een zodanige constructieve staat, en het beheer wordt zodanig gevoerd, dat bescherming tegen overstromingen blijvend is gewaarborgd.
- De waterkeringen voldoen aan de in de Wet op de waterkering gestelde vigerende veiligheidsnormering, aan de Keur en de legger en aan de uitgangspunten van dit beheersplan.
- Er is voldoende landschappelijke ruimte om eventueel benodigde versterkingswerken uit te voeren.

In de themanota 'ruimtelijke ordening en grondbeleid' is de strategische visie neergelegd voor de ruimtelijke ordening en het grondbeleid van het hoogheemraadschap en worden afgeleide doelstellingen geformuleerd. In deze nota wordt uiteen gezet dat het hoogheemraadschap de

³ Woonvisie Kop van Noord-Holland, Gemeenten Anna Paulowna, Den Helder, Harenkarspel, Niedorp, Texel, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe, 2 januari 2006

⁴ Waterbeheersplan 2010-2015, HHNK, vastgesteld op 14 oktober 2009.

⁵ beheersplan Waterkeringen 2006-2010, HHNK, vastgesteld in juni 2006.

ontwikkelingen binnen de ruimtelijke ordening actief in de gaten zal houden en waar nodig op zal treden. Voorkomen moet worden dat er conflicten ontstaan tussen de zorg voor de waterkeringen en de invulling en uitvoering van het ruimtelijke beleid.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De keur⁶ is een verordening met gebods- en verbodsbepalingen en beoogt de bescherming van de beheersobjecten van het hoogheemraadschap, voor zover daarin niet door hogere wet- of regelgeving is voorzien. Het hoogheemraadschap wil hiermee de wateraan- en afvoer, waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk garanderen. Door de bepalingen in de keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd. Verder zijn in de keur gebods- en verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de wegen die het hoogheemraadschap in beheer en onderhoud heeft.

Beleidsregels keurontheffingen⁷

Het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap kan van de gebods- en verbodsbepalingen ontheffing verlenen. Het is de taak van het hoogheemraadschap als beheerder, te zorgen dat waterstaatswerken en wegen aan hun doel beantwoorden en hun functie vervullen. Daarnaast mag de activiteit of ingreep het onderhoud en verbeteringwerken aan de waterstaatwerken en wegen niet onmogelijk of veel duurder maken. Uitgangspunt bij de ontheffingverlening is 'nee, tenzij', wat inhoudt dat bepaalde activiteiten in, op en rond waterstaatwerken en wegen niet zijn toegestaan, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Om enig houvast te geven voor zowel aanvragers van een ontheffing als voor diegenen die de aanvraag moeten beoordelen, zijn in de beleidsnota zoveel mogelijk beleidsregels gegeven die bij de beoordeling van de aanvragen gehanteerd worden.

Conclusie regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het in de regionale woonvisie neergelegde beleid. Hiernaast heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hier wordt in paragraaf 5.2 nader op ingegaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

Nota wonen

In de Nota Wonen die de gemeente heeft opgesteld⁸ zijn vijf uitdagingen geformuleerd:

- de bevolking van Nederland veroudert, ook in Den Helder. Dat stelt andere eisen aan bestaande en nieuwe woningen, aan een goede afstemming tussen wonen voor ouderen en voorzieningen als winkels en openbaar vervoer, en bovenal de afstemming tussen de beleidsvelden wonen, zorg en welzijn;
- de bevolking ontgroent. Een vertrek van mensen in de leeftijdsgroep 18-24 is onontkoombaar. De uitdaging is om Den Helder aantrekkelijk te maken voor de leeftijdsgroep 25-34 en om niet vertrekkende jongeren een goed woningaanbod te bieden;
- evenwicht in migratie. Welke woonkwaliteiten moet Den Helder bieden om mensen naar Den Helder te trekken en in Den Helder te houden?;
- de kwaliteitsvraag. In hoeverre kan Den Helder invulling geven aan écht stedelijk wonen en aan echte kwaliteiten als villabuurten?;
- bijzonder profiel. Wat kan in het bijzonder vanuit het beleidsveld wonen worden bijgedragen aan het aantrekkelijk maken van de bijzonderheden van de stad Den Helder.

Als doelstelling voor de gemeente wordt een toename van circa 1550 woningen in 2010 gesteld. Tevens streeft de gemeente een forse kwaliteitsslag na.

In de Nota wordt de vraag en het aanbod van verschillende typen woningen getoond. Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente veel behoefte is aan luxe eensgezins koopwoningen.

6 Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009, HHNK, november 2009.

7 Beleidsregels keurontheffingen, HHNK, maart 2007, vastgesteld in april 2007.

8 Nota Wonen Den Helder, 'Beleidskader voor het wonen', oktober 2003

In de nota wordt uiteengezet dat Huisduinen een buurt is met een hoge status, veel sfeer, een hoge oriëntatie op de buurt en een qua leefstijl homogene bevolking. Voor de wijk Huisduinen is het bij nieuwbouwplannen van belang dat ingezet wordt ruime woningen met buitenruimte.

Verder wordt beschreven dat iedere wijk in Den Helder bijzondere, eigen kwaliteiten heeft die verbonden zijn met de geschiedenis rond de totstandkoming van die wijk. Gesteld wordt dat die kwaliteiten aandacht en waar nodig versterking verdienen. In dit kader wordt de kern van Huisduinen genoemd als belangrijke kwaliteit.

Met het nieuwbouwplan dat met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt verder vorm gegeven aan de kwaliteit. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente, door meer luxe eensgezinswoningen mogelijk te maken.

Welstandsnota Den Helder

In de Welstandsnota⁹ van de gemeente Den Helder is Huisduinen benoemd tot bijzonder welstandsgebied. Uiteen wordt gezet dat Huisduinen, voorheen een vissersdorpje gelegen op een eiland, nog steeds een van cultuurhistorisch belang zijnde kern vormt, gelegen in een fraai duinlandschap. Voor het Huisduinerkwartier wordt genoemd dat het streven is om in de monumentale panden in beperkte mate recreatieve of maatschappelijke voorzieningen, zoals een hotel, een museum, e.d. te situeren. Tevens wordt beschreven dat op dit terrein mogelijk ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat de landschappelijke kwaliteiten en de zelfstandige ligging van het dorp behouden blijven.

Welstandscriteria voor het OS&O-terrein

De voorgestelde ontwikkeling van het 'Huisduiner Kwartier' omvat het OS&O-terrein, alsmede een locatie tussen Duinweg en Badhuisstraat. Voor het OS&O-terrein als beschermd stadsgezicht gelden de onderstaande op de bijzondere situatie toegesneden welstandscriteria. De bouwlocatie tussen Duinweg en Badhuisstraat valt buiten het beschermde stadsgezicht en dus onder de algemene criteria voor Huisduinen.

Ligging in de omgeving

- Het terrein maakt als voormalig militair terrein onderdeel uit van de Stelling van Den Helder. Het ligt ingeklemd tussen het dorp Huisduinen aan de ene kant en het duinlandschap aan de andere kant. Behoud van het eigen, militaire karakter staat voorop.

Massa en vorm van het gebouw

- Voor wat betreft de monumenten: Handhaving van de oorspronkelijke bouwmassa en silhouet. Uitbreiding van het casino aan de achterzijde is mogelijk.
- Voor wat betreft de nieuwbouw: Deze dient één familie van gebouwen te vormen, als contrapunt van de drie monumenten en in massa [dus niet: in hoogte] daaraan duidelijk ondergeschikt. De korrelgrootte en het toepassen van kappen moeten aansluiting zoeken bij de dorpsbebouwing en het duinlandschap. De nieuwbouw rond de monumenten is geschakeld en moet rust uitstralen; de lossere nieuwbouw tegen de duinen biedt doorzicht richting landschap en mag meer individualiteit tonen.

Materialisering en detaillering

- Materialisering en detaillering van zowel oudbouw als nieuwbouw doen kwalitatief recht aan de status van Rijksmonument. Bij de oudbouw is het oorspronkelijk ontwerp leidend. Bij de nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat deze niet-historiserend wordt uitgewerkt.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Zowel oud- als nieuwbouw staan op een terrein dat op zichzelf al monument is. Wijzigingen dienen dus ook voor wat betreft de nieuwbouw altijd ook vanuit de monumentale waarde beoordeeld te worden.
- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, aanbouwen etc.) zijn alleen tussen en achter de bebouwing aan de west- en zuidwestrand toegestaan. Aangebouwde garages zijn aan de zijkant van bebouwing mogelijk.

⁹ Gewijzigde welstandsnota Den Helder 'Een helder welstandsbeleid', 2010

- Latere toevoegingen als dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn alleen toegestaan conform een voor het hele terrein geldend, vooraf vastgesteld architectonisch ontwerp. Datzelfde geldt voor het evt. verbouwen van garages tot woonruimte.
- Reclame geïntegreerd in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.

Beeldkwaliteitplan Huisduiner Kwartier

Voor het plangebied is het beeldkwaliteitplan Huisduiner Kwartier¹⁰ opgesteld. Het beeldkwaliteitplan (BKP) is een instrument waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van een gebied onderzocht, behouden en versterkt worden. De betekenis van de plek in haar directe omgeving, maar ook in de regio wordt op deze manier gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader en als inspiratiebron voor de inpassing en inrichting van nieuwe ontwikkelingen en vormt de drager voor het stedenbouwkundig plan en het toetsingskader voor het welstands- en monumentenbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wijkt op enkele punten af van het vastgestelde beeldkwaliteitplan. Om af te wijken van het beeldkwaliteitplan dient een gegronde motivatie gegeven te worden. In het kader hiervan is onderstaande passage inclusief motivatie om af te wijken van het beeldkwaliteitplan opgesteld:

Ontwikkelaar Synchroon (het voormalige Hopman Interheem) heeft in 2006 de prijsvraag voor de herontwikkeling van het OS&O-terrein gewonnen. De bijbehorende eerste schetsen zijn door de Gemeente Den Helder in samenwerking met Bastiaan Architect en Consult in 2007 vertaald in een gedetailleerd beeldkwaliteitplan.

Op basis van dit beeldkwaliteitplan is in de zomer van 2008 door Bastiaan Architect en Consult, een stedenbouwkundige hoofdropzet gemaakt, met als doel de gedachtenfase af te sluiten en tot concrete ontwikkeling te komen. Deze hoofdropzet is toen door de Gemeente akkoord bevonden.

Architectenbureau Klous+Brandjes heeft deze hoofdropzet architectonisch uitgewerkt in een uitvoerbaar bouwplan. Landschapsarchitecte Annemieke Diekman verzorgt het maaiveldontwerp. Dit bouwplan is duidelijk gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van 2007 en het Stedenbouwkundige plan van 2008, maar er zijn uiteraard op onderdelen enige verschillen. Deze zijn met name het gevolg van het zo goed mogelijk verwerken van commentaar vanuit de gemeenschap van Huisduinen, zoals onder andere door Huisduinerbelang verwoord. De verschillen worden hieronder toegelicht.

Minder woningen

Omwonenden vonden het plan te veel en te vol. Het plan is daarom aangepast en omvat nu aanzienlijk minder vierkante meters bebouwing, en dus ook enkele woningen minder.

Introductie van een ruim voorplein

Omwonenden waren enerzijds bang voor extra parkeeroverlast, maar zagen anderzijds een maaiveld gedomineerd door geparkeerde auto's. In het nieuwe plan is minder parkeren nodig vanwege het lagere woningaantal, is het resterende parkeren zeer zorgvuldig ingepast in het maaiveldontwerp en is ruimte gecreëerd voor een ruim en parkeervrij plein bij de hoofdentree van het terrein.

Minder afstandelijke architectuur

Omwonenden vonden de architectuur zoals voorgeschreven door het BKP veel te afstandelijk en niet dorps genoeg: kubistisch, met uitsluitend platte daken en eigentijds materiaalgebruik. De architectuur op het OS&O-terrein is naar aanleiding van dat commentaar nu veel dorps gemaakt, zonder het centrale idee van een herkenbaar eigen gezicht op te geven.

Voor wat betreft de nieuwbouw aan de Badhuisstraat, buiten het feitelijke OS&O-terrein, is besloten om deze volledig aan het dorp te conformeren.

¹⁰ Beeldkwaliteitplan Huisduiner Kwartier, Gemeente Den Helder en BASTIAAN architect & consult, 27 maart 2007

3.6 Conclusie

De ontwikkeling die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen de kaders van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en geeft invulling aan de opgaven en doelen van de provincie, de regio en de gemeente.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zowel ruimtelijk als functioneel toegelicht. Tevens worden de belangrijkste conclusies uit het beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling samengevat.

4.2 Ruimtelijke structuur

In het plangebied worden verschillende soorten bebouwing gerealiseerd. Het monument 'de Loods' wordt bij gebleken haalbaarheid gerenoveerd en weer volledig in gebruik genomen als woonruimte. Het Casino wordt opnieuw opgebouwd en in gebruik genomen als woonfunctie en/of commerciële of maatschappelijke functies. Het Casino kan hierbij aan de oostzijde worden uitgebreid. Het monument 'de Toegangspoort' wordt eveneens gerenoveerd, zodat dit als waardige entree naar het plangebied kan dienen. Verder worden er verschillende typen woningen gerealiseerd, waardoor een gevarieerd beeld met diverse soorten bebouwing ontstaat.

Voor het voormalige OS&O terrein is het van belang dat het kenmerkende ruimtelijke karakter van het terrein blijft bestaan. Het terrein is conform artikel 35 van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie figuur 2.1). Dit heeft tot gevolg dat bouwwerken binnen dit gebied bouwvergunningplichtig zijn.

Over de planuitwerking van het rijksmonumentale OS&O-terrein en de renovatie van de rijksmonumentale gebouwen is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten. In november 2008 is het plan aan de rijksdienst gepresenteerd en in maart 2009 is een tweede versie van het plan gepresenteerd. Vervolgens is op 13 oktober 2009 het gewijzigde ontwerpplan met de Rijksdienst besproken. De Rijksdienst heeft positief op de plannen gereageerd. De adviezen¹¹ zijn als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd.

Omdat de locatie aan de Badhuisstraat, wat betreft uitstraling, geen direct ruimtelijk verband heeft met het OS&O terrein, wordt deze op een andere manier ingericht. Voor de Badhuisstraat is ervoor gekozen qua hoogte en type bebouwing aan te sluiten bij de bestaande rijwoningen aan de Badhuisstraat en de Duinweg.

4.3 Functionele structuur

In het plangebied is het mogelijk om woningen, maatschappelijke of commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen te realiseren.

4.3.1 Wonen

Het plan biedt in totaal ruimte aan maximaal 68 nieuwe woningen. Deze woningen bestaan uit verschillende typen. Aan de zuidoost zijde, langs de duinrand, worden vrijstaande duinvilla's gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied worden twee- onder- één kapwoningen gerealiseerd en aan de zuidkant geschakelde woningen. Ook naast 'de Loods' worden geschakelde woningen gerealiseerd.

¹¹ 'Plannen complex 'Logement Duitse officieren' aan de Zeeweg te Huisduinen (complexnummer 508481)', Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten, 24 december 2008 en 'Tweede preadvies betreffende herbestemming complex 'Logement Duitse officieren' aan de Zeeweg te Huisduinen (complexnummer 508481)', Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten, 20 april 2009.

Aan de Badhuisstraat worden rijwoningen gerealiseerd die passen bij de bestaande woningen aan de Badhuisstraat. Het monument 'de Loods' wordt eveneens met woningen ingevuld. Hier worden appartementen gerealiseerd.

In het 'Casino' is tevens de mogelijkheid opgenomen om maximaal 8 woningen te realiseren. De mogelijkheid bestaat om het Casino uit te breiden, waarbinnen de functie wonen mogelijk is.

4.3.2 Maatschappelijke/commerciële functies

Het monument 'Casino' kan naast woningbouw ook worden ingevuld met maatschappelijke of commerciële functies. Hiervoor is circa 1000 m² beschikbaar. Het Casino kan worden uitgebreid, waarbinnen maatschappelijke en commerciële functies mogelijk zijn. Met welke functie het 'Casino' precies wordt ingevuld is nog niet bekend. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld woningen, een museum, lichte horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, et cetera.

4.3.3 Infrastructuur en parkeren

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Badhuisstraat en de Duinweg. Voor fiets- en voetgangers kan het plangebied worden bereikt via de Tillenhof. Parkeren is mogelijk aan de Duinweg en ten westen van 'de Toegangspoort'. Tevens worden er parkeerplaatsen op het voormalige OS&O terrein en bij de woningen gerealiseerd. Rond het Casino is een gebied aangewezen waar voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de functies in het Casino moeten worden gerealiseerd.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Ook andere omgevingsaspecten, zoals de verkeerssituatie, zijn in dit kader van belang.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn daarom onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, dan wel wenselijk, zijn.

5.2 Water

Voor het plangebied is een watertoets¹² uitgevoerd waarbij aandacht is besteed aan wateroverlast, waterkwaliteit, veiligheid en riolering. De watertoets is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf zijn de conclusies hiervan weergegeven.

Watercompensatie

De toekomstige ontwikkeling voorziet geen wijzigingen in het peilbeheer.

Door een toename van het verhard- en dakoppervlak wordt het regenwater anders afgevoerd wat de werking van het watersysteem kan verslechteren. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen hanteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een compensatiebeleid voor de toename van het verharde oppervlak. Voor ontwikkelingen waar het verhard oppervlak meer dan 800 m² toeneemt, geldt een compensatieplicht.

In totaal neemt het verhard oppervlak in het plangebied niet toe. Om deze reden hoeven geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Veiligheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de vrijwaringzone van een primaire waterkering.

Er is overleg geweest met HHNK betreffende de ligging van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de primaire waterkering en de zonering daarvan. Het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1.1, ligt geheel buiten de zonering van de primaire waterkering.

Riolering

Voor de woningen moet gerekend worden op een afvalwaterproductie van 2,16 m³/h. Deze afvalwaterproductie is gebaseerd op de bouw van 60 woningen met een gemiddelde van 3 personen per huishouden.

Voor het 'Casino' moet rekening gehouden worden met een afvalwaterproductie van 0,08 m³/h. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van 2 werknemers (25 l/h dwa per medewerker) en 10 bezoekers (3 l/h dwa per bezoeker). Ter plaatse van het 'Casino' is een gemengde bestemming opgenomen, waardoor het in de toekomst ook mogelijk is om woningen op deze locatie te realiseren. Uitgaande van maximaal 8 te realiseren woningen wordt de maximale afvalwaterproductie 0,29 m³/h.

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet rekening worden gehouden met een totale maximale (uitgaande van woningbouw i.p.v. maatschappelijke of commerciële functies in het 'Casino') afvalwaterproductie van 2,45 m³/h. Door de bouw van woningen, maatschappelijke of commerciële functies neemt de afvalwaterproductie niet significant toe.

12 Watertoets, OS&O terrein e.o. te Huisduinen, Grontmij, 30 maart 2010, Alkmaar

Aangezien er een afname in de regenwaterafvoer te verwachten is, kan de regenwaterafvoer (RWA) ook op het aanwezige gemengde stelsel aangesloten worden zonder dat dit een extra belasting op het stelsel oplevert. Doelstelling van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is echter om het hemelwater 100% af te koppelen, echter gezien het hoge grondwaterpeil ter plekke is afkoppeling zonder vergaande technische maatregelen niet mogelijk.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

5.3 Bodem

Voor het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In januari 2007 is een verkennend bodemonderzoek¹³ uitgevoerd. Vervolgens is in augustus 2007 een nader bodemonderzoek¹⁴ verricht, en in januari 2008 is opnieuw een nader onderzoek¹⁵ uitgevoerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van de onderzoeken weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

Doel van het verkennend bodemonderzoek was het krijgen van inzicht in de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond doorgaans licht verontreinigd is met enkele zware materialen. Voor de puinhoudende bovengrond kan niet uitgesloten worden dat plaatselijk een matig verhoogd gehalte aan zware metalen voorkomt. Plaatselijk is in de bovengrond een verhoogd gehalte aan EOX en een sterk verhoogd gehalte aan PCB's gemeten. Verder zijn in de ondergrond en het grondwater geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. Op het maaiveld bij de ingang van het voormalige casino is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

In een nader bodemonderzoek (zie hieronder) is de omvang van de sterke verontreiniging met PCB's vastgesteld.

Verder wordt aanbevolen om de stukjes asbesthoudend materiaal door middel van 'handpicking' te verwijderen van het maaiveld.

Nader bodemonderzoek augustus 2007

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek heeft een nader onderzoek plaats gevonden. Doel van dit onderzoek was het nader vaststellen van de mate en omvang van de verontreinigingen met PCB's in de grond en na te gaan of ook sprake is van een grondwaterverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat ten noorden van een bestaand gebouw een sterke verontreiniging met PCB's aanwezig is in een dunne zandlaag tussen de huidige en oude klinkerverharding. Gebleken is dat de verontreiniging een volume heeft van tenminste 15 m³, dit levert geen actuele risico's op. In een nader bodemonderzoek is de verontreiniging verder in beeld gebracht (zie hieronder).

Verder is in dezelfde zandlaag tussen de verhardingen asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Gesteld wordt dat dit in de huidige situatie geen risico's oplevert, maar dat dit bij ontwikkeling van het gebied wel een aandachtspunt vormt.

Nader bodemonderzoek januari 2008

De aanleiding voor het nader bodemonderzoek in 2008 zijn de resultaten van de eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken waarbij een sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond is aangetroffen en nog niet volledig is afgeperkt. Het doel van het onderzoek was het verkrijgen van een volledige horizontale en verticale afperking van de sterke grondverontreiniging met PCB.

13 Verkennend bodemonderzoek OS&O terrein Galgenveld te Den Helder, projectnummer 167266, revisie 01, Oranjewoud, 11 januari 2007, Almere

14 Nader bodemonderzoek OS&O terrein Galgenveld te Den Helder, projectnummer 167266-3, revisie 00, Oranjewoud, 24 augustus 2007

15 Nader bodemonderzoek, Duinweg, OS&O terrein Galgenveld Den Helder, projectnummer 07-8200-2037, de Vries & van de Wiel, januari 2008, Schagen

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de omvang van de aangetroffen sterke grondverontreiniging met PCB circa 15 tot 20 m³ betreft. Omdat de aangetroffen verontreiniging zeer waarschijnlijk is ontstaan voor 1987 kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van 'een ernstig geval van bodemverontreiniging' en een daaraan gekoppelde saneringsnoodzaak.

Memo gemeente

In oktober 2008 heeft de gemeente een memo opgesteld, waarin de stand van zaken met betrekking tot de bodemkwaliteit wordt omschreven.

In de memo wordt samengevat dat uit de hierboven genoemde onderzoeken twee problemen gebleken: zwerfasbest op een deel van de locatie en een verhoogd EOX-gehalte. Het zwerfasbest is inmiddels opgeruimd. De vlek PCB's is uitgekarteerd en gesaneerd.

In de memo wordt gesteld dat met het verwijderen van de asbest en de PCB's voldoende inspanning is verricht om de locatie geschikt te verklaren voor woningbouw.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodem in voldoende mate is onderzocht. Het aspect 'bodemkwaliteit' vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

5.4 Ecologie

Voor het plangebied is in 2007 een inventarisatie van beschermde fauna¹⁶ verricht. Tevens is een effectenbeschrijving¹⁷ opgesteld over de effecten van het bouwplan op de Natuurbeschermingswet en de ecologische hoofdstructuur. De rapportages van genoemde onderzoeken zijn als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat.

Inventarisatie beschermde fauna 2007

Doel van dit onderzoek was inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde fauna. Daarbij ging speciale aandacht uit naar diersoorten als rugstreepd, zandhagedis en vleermuizen. In dit onderzoek komt naar voren dat het zuidelijke deel van het plangebied in Natura 2000 gebied ligt en het gehele plangebied op circa 130 meter afstand van een ander Natura 2000 gebied ligt.

Geconcludeerd wordt dat in en om het plangebied verschillende beschermde soorten zijn aangetroffen. Het gaat om de rugstreepd, de zandhagedis, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De rugstreepd en de zandhagedis zijn buiten het plangebied aangetroffen. Omdat het echter mogelijk is dat deze soorten ook binnen het plangebied voorkomen, wordt aanbevolen om ontheffing van deze soorten aan te vragen. De gewone dwergvleermuis is foeragerend waargenomen rond het plangebied. Voor deze soort is echter geen ontheffing nodig, omdat het leefgebied niet wordt aangetast of vernietigd. De ruige dwergvleermuis had een winterverblijfplaats in de kelder van het gebouw het 'Casino'. Inmiddels is dit gebouw echter afgebrand en is de verblijfplaats hierdoor verloren gegaan. Ontheffing is daarom niet nodig. Voor de soorten die in het plangebied aanwezig zijn moet ontheffing worden aangevraagd indien ze negatieve effecten zullen ondervinden van werkzaamheden.

Ontheffing

Voor het verkrijgen van ontheffing dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Hieronder worden de mitigerende maatregelen per soort opgesomd die de negatieve effecten kunnen beperken dan wel voorkomen. Wanneer deze maatregelen tijdens de uitvoering worden meegenomen is het aannemelijk dat de ontheffing van de Flora- en faunawet verleend wordt.

Doordat het om tabel 3 soorten gaat dient daarnaast de dwingende reden van groot openbaar belang van het project aangetoond te worden dit is met inbegrip van redenen van sociale en

¹⁶ Inventarisatie beschermde fauna 2007, van der Goes en Groot

¹⁷ Notitie natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier, Grontmij, 6 maart 2009, Alkmaar

economische aard en voor het milieu wezenlijke gunstige effect. Voorzien in woningbehoefte en verbetering van de werkgelegenheid kunnen redenen zijn van groot openbaar belang.

Rugstreeppad

Voor rugstreeppad kunnen de volgende mitigerende maatregelen opgenomen worden: Het plangebied wordt gedurende de periode 15 april- september afgeschermd met zogenaamde paddenschermen. Vervolgens worden de aanwezige padden binnen de afrastering weggevangen en elders (in het duingebied) uitgezet. Deze maatregel dient door een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Met deze maatregel wordt kolonisatie van de rugstreeppad voorkomen. En zal er tijdens de werkzaamheden geen verstoring optreden.

Zandhagedis

De zandhagedis is niet binnen het plangebied waargenomen, echter kan de soort zwervend voorkomen. Er wordt aanbevolen om uit voorzorg de zandhagedis mee te nemen in de onthef-fingaanvraag. Het plangebied biedt echter geen leefgebied voor de zandhagedis en de werkzaamheden zullen dan ook de gunstige staat van instandhouding van de zandhagedis niet aantasten.

Effecten Natura 2000 en EHS

De voorgenomen planontwikkeling zal naar verwachting licht, geluid, trillingen en optische verstoring met zich meebrengen. Uit de effectenindicator van het Ministerie van LNV komt naar voren dat alle (concept) instandhoudingdoelstelling, uitgezonderd de tapuit, geen effecten ondervinden van licht, geluid en trillingenverstoring. Alleen de tapuit is gevoelig voor geluid- en lichtverstoring en alle doelsoorten zijn gevoelig voor optische verstoring.

De nieuwe woningbouw zal niet boven de duinen uitkomen, waardoor licht en geluidsverstoring in het Natura 2000-gebied niet/ nauwelijks zal toenemen.

Optische verstoring treedt op wanneer de recreatie in Duinen Den Helder- Callantsoog toeneemt. Vanaf het plangebied loopt een bestaand wandelpad het Natura 2000-gebied in. De nieuwe woningbouw zal een minimale toename van recreanten (wandelaars) betekenen. Wanneer de recreatie op de paden blijft, zal dit geen negatieve effecten op de instandhouding van de tapuit betekenen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS kent geen externe werking, in dit kader zullen zich dan ook geen negatieve effecten voordoen. Er hoeven geen verdere procedures te worden gevolgd.

Conclusie

Het plangebied is voldoende onderzocht op ecologische waarden. Wanneer het plangebied daadwerkelijk wordt ontwikkeld, dient ontheffing van een aantal soorten te worden aangevraagd. Wanneer de genoemde mitigerende maatregelen worden getroffen, is het aannemelijk dat de ontheffingen worden verleend.

De voorgenomen plannen zullen naar verwachting geen negatieve effecten hebben op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder- Callantsoog. Ook op de ecologische hoofdstructuur hebben de plannen geen effect. Hiervoor hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

5.5 Archeologie

Voor de woningbouwlocatie Huisduinerkwartier is een archeologisch onderzoek¹⁸ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden aangenomen dat in het plangebied archeologisch waarden en resten aanwezig zijn. De gemeente Den Helder schrijft voor het hele plangebied archeologisch onderzoek voor; per deelgebied is een verschillend regime gedefinieerd.

¹⁸ Archeologisch onderzoek Huisduinerkwartier, Bureauonderzoek referentie nummer 21/GAR516/VW, Grontmij, 24 augustus 2009

Aanbevelingen

Het plangebied is volgens de waardenkaart van de gemeente Den Helder gelegen in een gebied waar een regime geldt dat voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek verplicht is indien de geplande bodemverstoring de bovengrenswaarden van een oppervlak van 5000 vierkante meter of meer en een diepte van 50 cm of dieper of een oppervlak van 50 vierkante meter of meer en 4 meter of dieper overschrijdt.

Volgens de huidige beschikbare gegevens worden deze waarden niet overschreden en is er geen noodzaak tot verder onderzoek.

Indien uit nieuwere gegevens zal blijken dat de waarden van het geldende archeologische regime in het plangebied toch worden overschreden wordt verder archeologisch onderzoek in de vorm van een 5 % van het oppervlak van het plangebied dekkende proefsleuf (IVO karterende fase) aanbevolen.

Met betrekking tot de resultaten van dit bureauonderzoek en de gedane aanbeveling wordt geadviseerd contact op te nemen met het bevoegd gezag.

5.6 Akoestiek

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Hiervoor is geen wettelijke geluidszone vastgesteld.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg, dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk. Op basis hiervan kan ontheffing worden aangevraagd, waarbij een hogere geluidswaarde voor de woning wordt vastgesteld.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn de omliggende wegen (Duinweg, Badhuisstraat, Kijkduinlaan en Tillenhof) ingericht als 30 km-weg. Deze wegen hebben daarom geen wettelijke geluidszone, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Vooralsnog draagt een plan alleen in betekenende mate bij, wanneer er meer dan 1% (meer dan 0,4 O_g/m³) wordt bijgedragen. In de regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) is de vertaling gemaakt van 1% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Bij woningbouwlocaties gelijk of minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg of 1000 woningen en minimaal 2 of meer ontsluitingswegen, draagt het project 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt het niet in betekenende mate bij en is onderzoek naar luchtkwaliteit niet benodigd.

5.8 Externe veiligheid

Op de Risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten waar te nemen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden ge-

toetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar van wegen of spoorwegen met een PR contour of GR-knelpunt voorkomen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5.9 Verkeer en parkeren

De gemeente Den Helder heeft een nota Bouwen en parkeren opgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen, die moeten worden overgenomen in bestemmingsplannen. Nieuwe bouw-aanvragen zullen aan deze parkeernormen worden getoetst. De parkeernormen zijn uitgesplitst naar het centrum, de schil en de rest van de bebouwde kom. Het onderhavige plangebied valt binnen de laatste categorie. Met het voorgenomen bouwplan moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Bouwen en Parkeren. In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze parkeernormen overgenomen.

De parkeeropgave die al bestond is van het onderhavige plangebied verplaatst naar de Tillenhof, waarmee deze parkeeropgave is opgelost. Het parkeren ten behoeve van de functies in het voorliggende bestemmingsplan worden binnen het plangebied gerealiseerd.

Met betrekking tot de maatschappelijke/commerciële functies in het 'Casino' worden 35 extra parkeerplaatsen aangelegd.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven met een hindercirkel aanwezig. Dit aspect vormt daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die van invloed zijn op het bouwplan. Dit aspect zal derhalve geen belemmeringen vormen voor de geplande nieuwbouw.

5.12 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat wanneer de benodigde ontheffingen worden aangevraagd, de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de woningbouw juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de bestemmingsregeling.

6.2 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bevat globale eindbestemmingen. Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming laat rechtstreeks het gebruik toe. Bouwen is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet en zo nodig de procedure ingevolge de Monumentenwet en de Wet milieubeheer doorlopen is.

6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

- Artikel 1 Begrippen
Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2 Wijze van meten
Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

6.3.2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels;
- c. nadere eisen;
- d. afwijken van de bouwregels;
- e. specifieke gebruiksregels;
- f. afwijken van de gebruiksregels;
- g. wijzigingsbevoegdheid.

Niet elke bestemmingsregel bevat al deze elementen.

- Artikel 3: Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd maatschappelijke voorzieningen waaronder een museum en de functies wonen, kantoren en horeca.

- Artikel 4: Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder voorzieningen betreffende cultuur.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is voor 'de Toegangspoort' de bouwaanduiding 'onderdoorgang' opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding bestaat een verkeersonderdoorgang.

- Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en nutsvoorzieningen.

- Artikel 6: Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, tuinen en erven, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

- Artikel 8: Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht.

6.3.3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en zijn algemene regels opgenomen over maatvoering bij bestaande bouwwerken.

- Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn vormen van gebruik opgenomen die niet zijn toegestaan op de gronden van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen betreffende goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen over geringe wijzigingen in de bestemmingsgrenzen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 14: Overgangsrecht

De overgangsbepalingen zijn tweeledig en hebben betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 15: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaving

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door bij het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan op te stellen dat voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners.

Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staan een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van staken en het opheffen van de strijdigheid.

Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Als gevolg van artikel 3.1.6, lid 1, ad e en f, van het Besluit ruimtelijke ordening (2008), 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. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente is eigenaar van de locatie en voert zelf de grondexploitatie. Via de grondexploitatie is op andere wijze het verhaal van kosten verzekerd en dus zal de gemeente geen exploitatieplan vaststellen.

Voor de realisatie is een ontwikkelaar geselecteerd. De ontwikkelaar maakt in opdracht van de gemeente bouw- en woonrijp tegen een vooraf afgesproken lumpsum bedrag en koopt daarnaast de gronden en opstallen uit de grondexploitatie tegen een marktconforme waarde. De locatie is zeer bijzonder en aangewezen als rijksmonument. Dit geeft beperkingen aan de planvorming en realisatiemogelijkheden. De monumentale opstallen worden in dit project herbested, opgeknapt en gebruikt. Deze complicerende factor zorgt gedeeltelijk voor een beperking in de hoogte van de te realiseren grondwaarden. Tevens worden door de bijzondere status van deze locatie hoge eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte.

Uit exploitatieberekeningen is gebleken dat de opbrengstmogelijkheden niet toereikend zijn om alle te maken kosten en de gemeentelijke boekwaarde te dekken. Daarom is in het kader van de Jaarrekening 2007 een voorziening getroffen. De voorziening was voldoende groot om de financiële haalbaarheid te garanderen.

In mei/juni 2010, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Uit de actualisatie zal blijken of de voorziening toereikend is om het tekort op de grondexploitatie te dekken. Indien de voorziening niet toereikend is en planoptimalisatie geen oplossing biedt, zal de gemeenteraad aanvullende dekkingsmiddelen beschikbaar moeten stellen om de economische uitvoerbaarheid te garanderen.

Tot het complex behoort het Casinogebouw. Het Casinogebouw is in 2009 afgebrand. Ingezet wordt op herstel van het monument. De verzekeringspenningen zijn naar verwachting niet toereikend om de volledige herstellkosten te dekken. Door een slimme koppeling van het herstelplan aan een gewenste toekomstige functie, gecombineerd met subsidiemogelijkheden, hopen gemeente en ontwikkelaar voldoende middelen te genereren voor de uitvoering van het herstelplan. Indien voor het herstelplan geen financieel sluitende opstalexploitatie mogelijk is, zal met de RCE gezocht moeten worden naar andere oplossingen. De gemeente kan immers niet gedwongen worden tot herstel in de oude staat.

In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met een verkoopopbrengst van het Casinogebouw. Ook voorziet de grondexploitatie niet in een bijdrage aan het herstelplan voor het Ca-

sinogebouw. Het al dan niet uitvoeren van het herstelplan heeft dus geen negatieve invloed op de grondexploitatie.

8 Procedure

8.1 Vooroverleg

In de fase van voorbereiding dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders overleg te plegen met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instellingen, diensten en organisaties:

1. VROM Inspectie, regio Noordwest
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Afdeling SHV/unit Omgeving
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. VROM Inspectie, regio Noordwest
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

De opmerkingen kunnen als volgt worden samengevat:

Ad 1. VROM Inspectie, regio Noordwest

Bij het voorliggende bestemmingsplan is het nationaal belang 'militaire terreinen' van toepassing. Het plangebied ligt deels in de directe invloedssfeer van het Antennepark Huisduinen. Volgens artikel 5.5, ii van het Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening d.d. december 2009 is het niet toegestaan bouwwerken hoger dan 22 met gemeten vanaf het maaiveld op te richten.

Reactie gemeente:

In de toelichting is opgenomen dat het te ontwikkelen plan binnen de gestelde bouwbeperkingen blijft van het Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening d.d. december 2009.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan

Ad 2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

- a. De contouren van de Natuurbeschermingswet liggen over het tracé van de ontsluitingsweg. Derhalve dient een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.
- b. Advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ontbreekt voor de ontwikkelingen in en aan de rijksmonumenten.

Reactie gemeente:

- a. In de voorfase van het tot stand komen van het bestemmingsplan was de ontsluitingsweg onderdeel van het plan. Echter, in het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe wegen opgenomen. Het plangebied wordt via de Badhuisstraat en de Duinweg ontsloten. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet nodig.

- b. De plannen met betrekking tot de rijksmonumenten zijn in december 2008 en in gewijzigde vorm in mei 2009, voorgelegd aan de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten. De Rijksdienst heeft beide keren een advies gegeven over de planuitwerking. Dit advies is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. Waterbeheersplan 4 (WBP 4) 2010-2015, Beheersplan Waterkering 2006-2010, de Keur 2009 en beleidsregels Keurontheffingen 2007 in hoofdstuk 3 van de toelichting opnemen.
- b. De doelstelling van HHNK is om hemelwater 100% af te koppelen en dus niet aan te sluiten op het gemengde stelsel. Deze doelstelling opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. In het plangebied dienen maatregelen voor infiltratie te worden opgenomen.
- d. In de paragraaf 'Water' onder het kopje "veiligheid" met betrekking tot de primaire waterkering de tekst wijzigen in de door het Hoogheemraadschap geleverde tekst. Het tekstvoorstel heeft tevens gevolgen voor de inhoud van de watertoets. In de toelichting dient figuur 5.1 te worden verwijderd, omdat de zonering van de primaire waterkering niet juist is weergegeven.

Reactie gemeente:

- a. In de toelichting is het waterbeleid opgenomen.
- b. De doelstelling is in de toelichting en de watertoets opgenomen.
- c. Bij de uitwerking van het plan worden de mogelijkheden voor infiltratie bekeken.
- d. In de toelichting is de paragraaf 'Water' en de watertoets aangepast conform de opmerking van het Hoogheemraadschap. In de toelichting is figuur 5.1 is verwijderd.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en de watertoets.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 6 november 2009, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn werd eenieder de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven.

Er zijn in deze periode geen inspraakreacties ingediend.

8.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn ambtshalve, ondergeschikte, tekstuele wijzigingen aangebracht. Verder zijn de onderstaande ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

Toelichting

- In de toelichting is opgenomen dat het rijksmonument 'Het Casino' in juni 2009 is afgebrand en opnieuw zal worden opgebouwd.
- In de toelichting is opgenomen dat het gehele OS&O terrein is aangewezen als rijksmonument.
- Het aanwijzingsbesluit voor de monumenten is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.
- De conclusie van paragraaf 5.4 is gewijzigd met betrekking tot de benodigde ontheffingen.
- Paragraaf 5.6 is gewijzigd.
- Hoofdstuk 6 is aangepast aan de wijzigingen in de regels.
- Paragraaf 7.2 is aangevuld.

Regels en verbeelding

- Het begrip aan-huis-gebonden-beroep is gewijzigd.
- Het begrip 'ontspanning' is toegevoegd aan artikel 1.
- De dakhelling is toegevoegd bij de wijze van meten.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd' is aangevuld.
- Er is een maximaal aantal woningen opgenomen in bestemming 'Gemengd'. Dit is op de verbeelding weergegeven.
- Binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' is een regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegevoegd.
- In de bestemmingen is een minimale dakhelling opgenomen. Dit is op de verbeelding weergegeven.
- De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangepast.
- Binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' zijn specifieke gebruiksregels en ontheffingen van de gebruiksregels toegevoegd.
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een minimale hoogte en breedte opgenomen voor de onderdoorgang.
- De bestemming 'Waarde – Archeologie' is aangepast.
- De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is aangepast.
- Het artikel Algemene gebruiksregels is toegevoegd.
- De Algemene wijzigingsregels is aangepast.
- De Algemene procedureregels zijn aangepast.
- De bijlage 'Bedrijven en milieuzonering is toegevoegd.
- De bouwaanduidingen voor de rijksmonumenten zijn geschrapt.

8.4 Procedure

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni tot en met 26 augustus ter inzage gelegen. Vanwege de vakantieperiode is de wettelijke termijn van 6 weken met 3 weken verlengd.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend.

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening, indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendentheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn ontvankelijk.

In het kader van de Wet op de bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen niet opgenomen, het gaat hierbij om één zienswijze, aangeduid als reclamant 4.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een standpunt voorzien. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 1. Landschap Noord-Holland

- a. Bewoning en bebouwing dicht tegen de eigendomsgrenzen van Landschap Noord-Holland is voor ons een ongewenste situatie. Niet alleen uit praktische overwegingen is bewoning en tuinen tegen de erfgrans lastig, maar ook worden de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden te veel aangetast.
- b. In de bijgevoegde notitie over natuurwetenschappelijke waarden wordt gekeken naar een beperkt aantal soorten terwijl het duingebied (ecologische hoofdstructuur) voor veel meer soorten organismen belangrijk is.
- c. Ook wordt in figuur 6 gesuggereerd dat er ruimte zou bestaan tussen het plangebied Huisduinerkwartier en het Natura 2000 gebied. Dit komt niet overeen met andere kaarten.

- d. Wanneer het plan wordt uitgevoerd zoals nu ter inzage ligt, zijn wij van mening dat er in het noordelijk deel van ons gebied veel meer bezoekers zouden komen. Dit geeft, in tegenstelling tot wat er in de bijgevoegde stukken staat, veel meer verstoring aan de aanwezige natuurwaarden. Hiervoor moet een oplossing worden gezocht. Ook zal er een oplossing moeten komen voor het onderhoud van de aanwezige recreatievoorzieningen en het begeleiden van de verschillende recreatiestromen.

Reactie gemeente

- a. In de verschillende natuuronderzoeken (Ecoscan O.S.&O. terrein Huisduinen. Grontmij, mei 2007 en Notitie Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier. Grontmij, maart 2009) worden de effecten van de toekomstige bebouwing op de natuurgebieden beschreven. Hierbij wordt geconcludeerd dat niet of nauwelijks verstoring op zal treden. Hiernaast zal niet de gehele erfgrans worden bebouwd. In het deel van de bestemming 'Woongebied' dat grenst aan het natuurgebied mogen maximaal 12 woningen worden gebouwd, met een oppervlakte van 100 m². Het is niet mogelijk dat het gehele gebied wordt bebouwd. Verder is het gehele plangebied binnen de rode contour gelegen, zoals vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en de Structuurvisie Noord-Holland van de provincie. Binnen de rode contour zijn stedelijke functies toegestaan.
- b. Zowel in de 'Ecoscan O.S.&O. terrein Huisduinen' als in de notitie 'Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier' worden effecten op de instandhoudingdoelstellingen getoetst, zoals deze zijn opgenomen in het Ontwerpbesluit Natura 2000-gebied Duinen Callantsoog- Den Helder. Het gaat hierbij om acht aangewezen habitattypen en één complementair doel voor de tapuit (niet broedvogel). De naamgeving van deze habitattypen, zoals grijze duinen, vormen in feite een verzamelnaam van verschillende soorten welke gezamenlijk één natuurdoeltype vormen. Doordat de voorgenomen ontwikkeling buiten de begrenzing plaatsvindt en habitattypen niet gevoelig zijn voor externe werking zoals verstoring van licht, geluid en trillingen is dit niet verder uitgewerkt.
- c. In figuur 6 van de aanvullende Notitie 'Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier' is de ligging plangebied naast Natura 2000-gebied Duinen Den Helder- Callantsoog niet correct weergegeven. Het plangebied grenst inderdaad direct aan 'Duinen van Den Helder- Callantsoog'. De figuur is inmiddels aangepast in de notitie..
- d. De door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) onderhouden zeewering is voor publiek toegankelijk op wegen en paden. De door de provincie en Staatsbosbeheer beheerde terreindelen zijn grotendeels niet toegankelijk. De door de gemeente Den Helder beheerde delen zijn vrij toegankelijk op wegen en paden.
Het Natuurmonument wordt jaarlijks door vele recreanten bezocht, die in het gebied verschillende activiteiten ontplooiën. Genoemd kunnen worden wandelen, fietsen, paardrijden, zonnebaden, natuurstudie, trimmen e.d. Het plangebied wordt in de bestaande situatie voor een groot deel gebruikt als parkeerplaats. Hier maken met name bezoekers van Fort Kijkduin, strand en de duinen gebruik van. Het parkeerterrein biedt naar schatting parkeerruimte voor circa 100 auto's. In de toekomst zal nieuwe woningbouw worden gerealiseerd, totaal worden maximaal 68 woningen mogelijk gemaakt. Geschat wordt dat na de planontwikkeling circa 150 personen in het plangebied zullen verblijven (incl. commerciële/maatschappelijke functie). Het bestaande parkeerterrein voor circa 100 auto's verdwijnt voor nieuwe woningbouw. De nieuwe bewoners zullen naar verwachting recreatief gebruik maken van het duingebied. Recreatie is alleen op bepaalde locaties toegestaan. Op deze locaties zijn diersoorten reeds gewend aan recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d. Het type recreatie wat in de duinen plaatsvindt verandert niet. Bovendien staat in het aanwijzingsbesluit tevens vermeld dat enkele locaties van het duingebied, direct grenzend aan woonwijken, ook in de toekomst vrij toegankelijk moeten blijven voor o.a. wandelaars. In de Ecoscan O.S.&O terrein Huisduinen is uitgegaan van een toename van recreatie van enkele bezoekers per dag. In deze toetsing is echter nog rekening

gehouden met een extra (nieuw) parkeerterrein, toevoerweg en een speciaal uitkijkpunt in de duinen welke uiteindelijk uit het plan zijn geschrapt. Door de verkeersaantrekkende elementen en het uitkijkpunt te schrappen zal het terrein minder recreatie aantrekken dan enkele bezoekers per dag extra.

Conclusie

De zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze onder c leidt tot aanpassing van de notitie 'Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier'.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Wij kunnen in grote lijnen akkoord gaan met de wijze waarop ons eerdere advies is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Wel hebben wij nog enkele opmerkingen over de rioleringssituatie die in paragraaf 5.2 "Water" onder de subkop "Riolering" is beschreven.

Wegens het ontbreken van een gescheiden rioolstelsel en oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied is er in ons voorgaande advies verzocht om in het plangebied en/of de directe omgeving daarvan, maatregelen voor de infiltratie van hemelwater naar het grondwater op te nemen. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat infiltratie in de bodem vanwege de hoge grondwaterstanden niet mogelijk is. Het hoogheemraadschap heeft onvoldoende gegevens voorhanden met betrekking tot de grondwaterstanden om te kunnen beoordelen of infiltratie van hemelwater in de bodem wel of niet tot de mogelijkheden behoort. Graag zouden wij hierover nader overleg met de gemeente willen voeren.

Mocht uit nader overleg blijken dat infiltratie in de bodem inderdaad niet tot de mogelijkheden behoort dan heeft het onze voorkeur om het rioleringssysteem binnen het plangebied gescheiden aan te leggen tot de plangrens. Hiermee wordt het mogelijk in een toekomstige situatie, waarbij wordt overgegaan van een gemengd stelsel naar een gescheiden stelsel, het gebied alsnog op een relatief eenvoudige manier af te koppelen.

Reactie gemeente

Voor de uitvoering van het project zullen wij in overleg met u treden over de mogelijkheden van afkoppeling van het plangebied. Voor de inhoud van het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 3. Stichting Duinbehoud

- a. Het woongebied grenst direct aan het in ontwerp aangewezen Natura 2000 gebied Duinen Den Helder – Callantsoog en aan het beschermd en/of staatsnatuurmonument Duinen Den Helder – Callantsoog, dat tevens onder de Ecologische Hoofdstructuur valt. Bebouwing direct aan de grens van beschermde natuurgebieden is onwenselijk, omdat dit tot extra verstoring in het gebied kan leiden.
- b. In de Watertoets wordt, in verband met afkoppeling, gewezen op een relatief hoge grondwaterstand. De Stichting Duinbehoud vreest dat dit tot problemen kan gaan leiden voor de toekomstige bewoners. Daardoor kan de behoefte ontstaan om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen en dat kan weer leiden tot verlies aan natuurwaarden in het natuurgebied.
- c. De indruk bestaat bij ons dat de mogelijkheden voor bebouwing zonder vergunning zijn toegenomen, waardoor in de praktijk de bebouwing tot nog dichterbij de grens van het natuurgebied kan oprukken dan op papier in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan.

- d. De habitattypen worden omschreven als vegetatie en landschapstypen (bijvoorbeeld witte stuivende duinen en grijze duinen). Bij de habitattypen hoort echter een scala aan organismen dat eveneens onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet valt.
- e. Omdat het Natura 2000 gebied nog steeds niet definitief is aangewezen, is sprake van een overgangssituatie. Het is de bedoeling dat het beschermingsregime dat gold voor het oorspronkelijke beschermd natuurmonument en staatsnatuurmonument blijft gelden voor het Natura 2000 gebied. Dat betekent dus dat de effecten van het plan op de aanwijzingsgronden van het beschermd natuurmonument en het staatsnatuurmonument eveneens getoetst moeten worden. Deze toetsing ontbreekt voor zover wij kunnen beoordelen.
- f. Tuinen gaan mogelijk deel uitmaken van het direct aan het natuurgebied grenzende woongebied. Uit tuinen kunnen exoten ontsnappen die een bedreiging vormen voor de inheemse soorten planten en dieren en voor de instandhoudingsdoelen en beschermde habitattypen.
- g. Wanneer de bebouwing aan de grenzen van een natuurgebied toeneemt, neemt de kwaliteit van de natuur in dat gebied af, onder andere door de verstoring van de ecologische hoofdstructuur en het ecologische verband van het gebied met de omgeving. Doelstelling van de Ecologische Hoofdstructuur is om de kwaliteit van de natuur te handhaven en te verbeteren. Bij aantasting van die kwaliteit dient daarvoor gecompenseerd te worden volgens de spelregels van de EHS, die zijn onderschreven door de VNG.
- h. Extra bebouwing zal ook leiden tot een grotere recreatiedruk in het natuurgebied. Dit effect is niet getoetst.
- i. De Stichting Duinbehoud pleit met het oog op het bovenstaande voor een zo breed mogelijke bufferzone tussen het woongebied en het natuurgebied. Deze bufferzone kan eventueel een recreatieve invulling krijgen en zou in beheer gegeven kunnen worden bij de beheerder van het natuurgebied.

Reactie gemeente

- a. Het klopt dat het plangebied grenst aan Duinen Den Helder – Callantsoog en aan het beschermd en/of staatsnatuurmonument Duinen Den Helder – Callantsoog. In de verschillende natuuronderzoeken (Ecoscan O.S.&O. terrein Huisduinen, Grontmij, mei 2007 en de Notitie Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier, Grontmij, maart 2009) worden de effecten van de toekomstige bebouwing op de natuurgebieden beschreven. Hierbij wordt geconcludeerd dat niet of nauwelijks verstoring op zal treden. Hiernaast zal niet de gehele erfgrans worden bebouwd. In het deel van de bestemming 'Woongebied' dat grenst aan het natuurgebied mogen maximaal 12 woningen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 100 m². Het is niet mogelijk dat het gehele gebied wordt bebouwd. Verder is het gehele plangebied binnen de rode contour gelegen, zoals vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en de Structuurvisie Noord-Holland van de provincie. Binnen de rode contour zijn stedelijke functies toegestaan.
- b. In de watertoets wordt inderdaad genoemd dat sprake is van een relatief hoge grondwaterstand. Echter wordt dit genoemd in relatie tot de mogelijkheid van infiltratie van regenwater in de bodem. Geconcludeerd wordt dat de grondwaterstand te hoog is om dit toe te passen. De grondwaterstand zal geen problemen vormen voor de toekomstige bebouwing en de grondwaterstand zal niet worden gewijzigd.
- c. Vergunningsvrij mag maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw worden gebouwd. Deze bebouwing moet echter op minimaal 1 meter afstand van openbaar gebied worden gebouwd. Dit kan dus niet tegen de perceelsgrens van het natuurgebied worden gebouwd. Hiernaast is, sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), datgene in het bestemmingsplan is toegestaan aan bijbehorende bouwwerken ook vergunningsvrij. Met het voorliggende bestemmingsplan worden aan- en uitbouwen en bijgebouwen van maximaal 45 m² per woning toegestaan. In totaal mag dus 75 m² (30m² + 45m²) aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw worden

gebouwd, waarvan maximaal 45 m² op het gehele achtererfgebied mag worden gebouwd. Deze bebouwing is alleen mogelijk op het bij het hoofdgebouw behorende perceel. De gronden die buiten de bestemming 'Woongebied' liggen horen niet bij het perceel van de toekomstige woningen en hierbuiten kan dan ook niet worden gebouwd.

- d. Zowel in de Ecoscan als in de notitie worden effecten op de instandhoudingdoelstellingen getoetst, zoals deze zijn opgenomen in het Ontwerpbesluit Natura 2000-gebied Duinen Callantsoog- Den Helder. Het gaat hierbij om acht aangewezen habitattypen en één complementair doel voor de tapuit (niet broedvogel). De naamgeving van deze habitattypen, zoals grijze duinen, vormen in feite een verzamelnaam van verschillende soorten welke gezamenlijk één natuurdoeltype vormen. Doordat de voorgenomen ontwikkeling buiten de begrenzing plaatsvindt en habitattypen niet gevoelig zijn voor externe werking zoals verstoring van licht, geluid en trillingen is dit niet verder uitgewerkt.
- e. In de Ecoscan en de aanvullende notitie zijn de effecten op het Beschermd Natuurmonument en Staatsmonument '*Duinen van Den Helder en Callantsoog*' niet meegenomen en worden daarom hier alsnog uitgewerkt. Wanneer het Natura 2000-gebied definitief wordt aangewezen vervalt de aparte status van het Beschermd Natuurmonument/ Staatsmonument van *Duinen van Den Helder en Callantsoog*. Het gebied *Duinen van Den Helder en Callantsoog* is zowel als Beschermd Natuurmonument als Staatsmonument aangewezen vanuit dezelfde natuurwetenschappelijke betekenis. In onderstaand kader staat de algemene natuurwetenschappelijke waarde van het gebied beschreven en in figuur 2 is de begrenzing van het gebied weergegeven.

Kader 1: Natuurwetenschappelijke waarde Duinen van Den Helder en Callantsoog

Het natuurmonument bestaat grotendeels uit jonge duinzanden, gelegen op tot de Duinkerke-afzettingen behorende oude duinzanden. In een groot deel van het natuurmonument komen op ongeveer NAP-niveau klei- en veenlagen voor.

De bodem bestaat uit voornamelijk duinvaag- en vlakvaaggronden, met kalkarm en humusarm fijn zand. De bodem van de nollenterreintjes bestaat uit ontkalkte en humusarme nollenzandgronden.

Het natuurmonument behoort geomorfologisch grotendeels tot de Jonge Duinen en bestaat uit gesloten duinenreeksen met deels primaire duinvormen. Bij Callantsoog bereiken duintoppen een hoogte van 28 meter boven NAP. Het Botgat bestaat uit een volledig afgesnoerde (primaire) strandvlakte achter de zeereep. Elders in de Noordduinen bevinden zich vele diepe stuifkuilen en -geulen. In de Grafelijkheidsduinen is sprake van secundaire duinvormen, bestaande uit kamduinenreeksen en één grote, samengestelde uitblazingsvallei met aan de noord- en zuidzijde overgangen naar loopduinen.

De nollenterreintjes bij Callantsoog bestaan voornamelijk uit kopjesduinen, behorend tot de Oude Duinen. De nollenterreintjes zijn restanten van het oude binnenduinlandschap en bestaan net als de ondergrond van een deel van de Jonge Duinen uit voormalige eilanden.

Het Kooibosch bevindt zich in een vochtige vallei op een voormalige strandvlakte. Het is van oorsprong een doorbraakkolk, die in het verleden is ingericht als eendenkooi.

De grondwaterstand in de Grafelijkheids- en Donkere duinen is sinds de stopzetting van de waterwinning in 1980 gestegen. Dit schept gunstige voorwaarden voor regeneratie van vochtige duinmilieus, mede gezien de aanwezigheid van klei- en veenlaagjes op geringe diepte.

Teneinde de waterkwaliteit in het Kooibosch zoveel mogelijk te beschermen tegen de negatieve beïnvloeding als gevolg van intensieve agrarische teeltmethoden (bollenteelt) wordt het polderwater omgeleid. In het Kooibosch wordt de waterstand ten behoeve van de hooilandvegetatie gereguleerd door middel van een stuw met pomp. Bij droog weer daalt het waterpeil, ondanks de stuw, vrij sterk als gevolg van wegzijging naar de omringende polder.

In het aanwijzingsbesluit is een niet-limitatieve opsomming opgenomen waarvoor een vergunning van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is. In deze opsomming zijn slechts twee handelingen opgenomen welke buiten de begrenzing mogelijk negatief effect kan hebben, te weten:

- *Het verrichten van handelingen die wijziging van de waterhuishouding, (grond) waterkwaliteit of (grond)waterstand ten gevolge kunnen hebben in het natuurmonument.*
- *Het verrichten van handelingen die wijziging of intensivering van het sinds jaar en dag bestaand gebruik beogen of ten gevolge kunnen hebben.*

Uit de watertoets (bron: Grontmij, 2010) is gebleken dat de voorgenomen plannen geen wijziging van grondwaterstand en/ of oppervlakte water tot gevolg heeft. De voorgenomen ontwikkeling op het OS&O terrein en omgeving omvat de bouw van maximaal 68 woningen. In totaal neemt het verhard oppervlak in het plangebied af met 1.125 m². Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt geen compensatieplicht. Naast de effecten van het oppervlakte water worden ook geen effecten op de grondwaterstand verwacht.

Onder het punt '*Het verrichten van handelingen die wijziging of intensivering van het sinds jaar en dag bestaand gebruik beogen of ten gevolge kunnen hebben*' kan worden verstaan het toenemen van recreatie. De toename van recreatie zal echter zeer klein zijn, mede doordat het bestaande parkeerterrein verdwijnt. De

nieuwe bewoners zullen naar verwachting wel recreatief gebruik maken van het duingebied. Recreatie is alleen op bepaalde locaties toegestaan. Op deze locaties zijn diersoorten reeds gewend aan recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d. Het type recreatie wat in de duinen plaats vindt verandert niet. Bovendien staat in het aanwijzingsbesluit vermeld dat enkele locaties van het duingebied, direct grenzend aan woonwijken, ook in de toekomst vrij toegankelijk moeten blijven voor o.a. wandelaars.

- Naar verwachting heeft de nieuwe woningbouw dan geen negatieve effecten op de instandhouding van het duingebied Duinen van Den Helder en Callantsog.
- f. In Nederland verbiedt de Flora- en faunawet het uitzetten van dieren in het wild. Ook verbiedt deze wet het bezit en handel van bepaalde exotische dieren en planten. Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur uit te zetten. Ook voor een aantal planten is het verboden deze in de vrije natuur te planten of uit te zaaien. De Flora en Faunawet maakt het mogelijk om ook het handelen in en het in bezit hebben van planten en dieren te verbieden. Op dit moment is alleen de handel en het in bezit hebben van de grote watervanell en de muntjak verboden. Deze wet maakt het mogelijk op te treden wanneer schadelijke soorten bewust in Nederland worden geïntroduceerd. Artikel 67 van de Flora- en faunawet biedt de mogelijkheid om personen of organisaties aan te wijzen om schadelijke diersoorten te elimineren ter voorkoming van schade aan flora en fauna. Dit is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten.
- g. Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied bevindt zich ook niet of nabij weidevogelgebied. Het plangebied bevindt zich precies binnen de rode contouren van Huisduinen. De Ecologische Hoofdstructuur kent geen externe werking waardoor dit verder niet is uitgewerkt. De voorgenomen plannen hebben geen vernietiging en/of versnippering van ecologische structuren en/of waarden tot gevolg. Het plangebied bevindt zich in de rode contouren waar bebouwing is toegestaan.
- h. De door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) onderhouden zeewering is voor publiek toegankelijk op wegen en paden. De door de provincie en Staatsbosbeheer beheerde terreindelen zijn grotendeels niet toegankelijk. De door de gemeente Den Helder beheerde delen zijn vrij toegankelijk op wegen en paden. Het Natuurmonument wordt jaarlijks door vele recreanten bezocht, die in het gebied verschillende activiteiten ontplooiën. Genoemd kunnen worden wandelen, fietsen, paardrijden, zonnebaden, natuurstudie, trimmen e.d. Het plangebied wordt in de bestaande situatie voor een groot deel gebruikt als parkeerplaats. Hier maken met name bezoekers van Fort Kijkduin, strand en de duinen gebruik van. Het parkeerterrein biedt naar schatting parkeerruimte voor circa 100 auto's. In de toekomst zal nieuw woningbouw worden gerealiseerd, totaal worden 68 woningen mogelijk gemaakt. Geschat wordt dat na de planontwikkeling circa 150 personen in het plangebied zullen verblijven (incl. commerciële/maatschappelijke functie). Het bestaande parkeerterrein voor circa 100 auto's verdwijnt voor nieuwe woningbouw. De nieuwe bewoners zullen naar verwachting recreatief gebruik maken van het duingebied. Recreatie is alleen op bepaalde locaties toegestaan. Op deze locaties zijn diersoorten reeds gewend aan recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d. Het type recreatie wat in de duinen plaats vindt verandert niet, al zal er misschien wel vaker een dagelijks rondje worden gelopen (honden uitlaten, hardlopen, etc.) Bovendien staat in het aanwijzingsbesluit tevens vermeld dat enkele locaties van het duingebied, direct grenzend aan woonwijken, ook in de toekomst vrij toegankelijk moeten blijven voor o.a. wandelaars. In de Ecoscan O.S.&O terrein Huisduinen is uitgegaan van een toename van recreatie van enkele bezoekers per dag. In deze toetsing is echter nog rekening gehouden met een extra (nieuw) parkeerterrein, toevoerweg en een speciaal uitkijkpunt in de duinen welke uiteindelijk uit het plan zijn geschrapt. Door de verkeersaantrekkende elementen en het uitkijkpunt te schrappen zal het terrein minder recreatie aantrekken dan enkele bezoekers per dag extra.

- i. De gronden met de bestemming 'Woongebied' kunnen niet geheel worden bebouwd. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' die grenzen aan het natuurgebied zijn maximaal 12 woningen mogelijk met een maximale oppervlakte van 100 m². Bij een woning zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan tot maximaal 75 m².
Het gehele plangebied ligt binnen de rode contour, zoals vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en de Structuurvisie Noord-Holland van de provincie. Binnen de rode contour zijn stedelijke functies toegestaan. Hiernaast blijkt uit de verrichtte natuuronderzoeken dat niet of nauwelijks verstoring op zal treden in het natuurgebied.

Conclusie

De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad 4. Reclamant 4

- a. Primair richt het bezwaar zich op de te ontwikkelen nieuwbouw aan de Badhuisstraat. Het streng gehanteerde parkeerbeleid, waarbij de parkeervraag op eigen terrein gegenereerd moet worden, wordt in dit plan geheel losgelaten en verplaatst naar het OS&O terrein. Het is een utopie dat bewoners van deze woningen gaan parkeren op het OS&O terrein. Zij gaan gebruik maken van de reeds aanwezige parkeerplaatsen rondom de nieuw aan te leggen woningen. Deze parkeerplaatsen zijn dus niet voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen maar voor bezoekers van de kerk (trouwzaal) en het dorps huis. Ontwikkelingen in het verleden hebben geleid tot een hogere parkeerdruk in het gebied. De ontwikkeling van de woningbouw aan de Badhuisstraat zal eerder gerealiseerd worden dan de ontwikkelingen van het OS&O terrein. Het betreft dus een losstaande nieuwbouw met daaraan de parkeerverplichting waaraan in het plan niet wordt voldaan.
- b. Secundair richt het bezwaar zich tegen de bouw op het OS&O terrein. Voor de geplande appartementen in de loods zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. De gewenste publieke culturele invulling van het afgebrande Casino zal in de toekomst voor extra parkeerdruk zorgen. Bovendien zullen de appartementen op het OS&O terrein voor extra overlast zorgen aangezien de ruimte binnen de loods beperkt is. Voorts lijkt het mij onwenselijk om rijksmonumenten in te richten als appartementencomplex. Sloop van een rijksmonument, indien de plannen geen doorgang zullen vinden, lijkt mij ook geen reële mogelijkheid. De dichtheid van de plannen ligt mijns inziens dan ook te hoog.

Reactie gemeente

- a. De gemeente Den Helder heeft een nota Bouwen en parkeren opgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn overgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Voordat bouwvergunning wordt verleend moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, wat betekent dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Door de parkeernorm in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen wordt gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- b. Ook voor de woningen op het O.S.&O. terrein geldt dat parkeren in de regels van het voorliggende bestemmingsplan op zo'n manier is geregeld dat bij een bouw-aanvraag voldaan moet worden aan de parkeernorm van de gemeente. Voor de voorzieningen in het Casino worden, rondom het Casino, 35 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De functies die in het Casino worden gerealiseerd moeten worden afgestemd met het aantal beschikbare parkeerplaatsen, op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen van de functies.
Mede omdat het grootste deel van het plangebied wordt ingevuld met een woonfunctie is het rijksmonument de Loods naar onze mening ook geschikt om een

woonfunctie in te vestigen. Dit rijksmonument zal niet gesloopt worden. Door de Loods een nieuwe invulling te geven, blijft het monument juist in goede staat behouden.

In het plangebied zullen maximaal 68 woningen gebouwd worden, binnen de bestemming 'Woongebied'. De gronden met deze bestemming zullen niet volledig bebouwd worden, per bestemmingsvlak is een maximum aantal woningen opgenomen en in de regels is een maximum opgenomen van de oppervlakte aan bebouwing. De dichtheid van het plan is hierdoor beperkt.

Conclusie

De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Algemene conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijzen wordt de notitie 'Natuurwetgeving rondom Huisduinkerkwartier', Grontmij, maart 2009, aangepast. Figuur 6 in deze notitie is vervangen door een nieuwe tekening. Verder leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen vastgesteld bestemmingsplan

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, enkele wijzigingen doorgevoerd als gevolg van veranderende wetgeving (in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

De wijzigingen zien op het volgende:

- In de begripsbepalingen is de definitie van bijbehorend bouwwerk opgenomen.
- In de begripsbepalingen is de definitie van hoofdgebouw aangepast.
- 'Ontheffing' is vervangen door 'afwijken'.
- 'Aanlegvergunning' is vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- Het artikel 'Algemene procedureregels' is geschrapt, omdat de procedure voor omgevingsvergunning in de Wabo is opgenomen.
- De overgangsrechtbepaling is gewijzigd als gevolg van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het hoofdstuk 'Juridische aspecten' is aangepast aan de wijzigingen in de regels.