

Raadsvergadering d.d. : 12 oktober 2015

Besluit nummer : RB15.0091

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015

De raad van de gemeente Den Helder;

Overwegende,

dat het voorontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 conform de gemeentelijke inspraakverordening onderwerp van inspraak is geweest en dat over het voorontwerp conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg heeft plaats gevonden met diverse instanties;

dat voorafgaande aan de inspraak conform artikel 1.3.1 Bro kennis is gegeven over het voornemen om voor het plangebied een bestemmingsplan voor te bereiden;

dat een verslag van de inspraak en het gevoerde overleg is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan;

dat conform het verslag en de voorstellen uit het gevoerde overleg en de inspraakreacties het voorontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 is aangepast;

dat in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-ONT1 met ingang van 16 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt alsook een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat er gedurende de voorgenoemde zes weken acht zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat deze zienswijzen zijn opgenomen en van commentaar zijn voorzien in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015";

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO15.0090 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 15 september 2015, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 gewijzigd vast te stellen;

dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 5 oktober 2015;

De raad van de gemeente Den Helder;

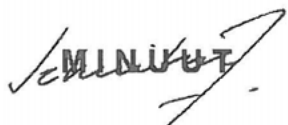
besluit:

1. De nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 vast te stellen;
2. De door indieners 1, 3, 4 en 8 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. De door indiener 2 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, maar niet tegemoet te komen aan de wens om het bebouwingspercentage in het bouwvlak te verhogen naar 80% danwel het bouwvlak te vergroten.

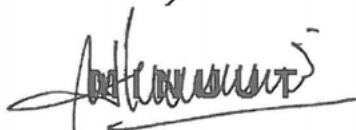
4. De door indiener 6 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, maar niet tegemoet te komen aan de wens om:
 - aan de gronden met de aanduiding 'opslag' een nadere functieaanduiding toe te voegen welke mantelzorg/zorgwoning mogelijk maakt, danwel een extra verdieping voor specifiek deze functies toe te staan;
 - de maximale goot- en/of bouwhoogte te verhogen;
 - Op het perceel badhuisstraat de functies Horeca en restaurant toe te voegen.
5. De door indieners 5 en 7 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
6. De door indiener 9 ingediende zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten;
7. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015" de in hoofdstuk 4 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
8. Het bestemmingsplan "Huisduinen en de Stelling 2015", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-VST1, met de in de nota van beantwoording aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen, waarin naast staand beleid ook de volgende onderwerpen zijn opgenomen:
 - a. Huidige stedenbouwkundige plan van de Huisduiner Ontwikkelingsmaatschappij voor het Huisduinerkwartier;
 - b. Beleid aangaande de deregulering van bouw en gebruik van gebouwen op het erf;
 - c. Recreatief knooppunt Huisduinen;
 - d. De Stelling/Forten;
 - e. (verplichte)zones die behoren bij de primaire en secundaire waterkering, de munitieopslag van Defensie en de in de nabijheid gelegen industrieterreinen.
9. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
10. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
11. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
12. dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.
13. De tekst van artikel 31.4.2a te vervangen door de volgende tekst:
"ter plekke van de aanduiding 'windturbine' mag een windturbine worden gebouwd waarbij de hoogte van de windturbine niet meer dan 40,2 meter mag bedragen en de maximale tiphoogte van de windturbine niet meer dan 55 meter mag bedragen".

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 12 oktober 2015.

voorzitter
Koen Schuiling



griffier
mr. drs. M. Huisman



Registratienummer:	RVO15.0090	Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • ID15.02831 Nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan; • ID15.02832 Toelichting ontw. Bestemmingsplan; • ID15.02833 Regels ontwerp bestemmingsplan; • ID15.02834 Verbeelding ontw. Bestemmingsplan • ID15.02836 Stedenbouwkundig plan "Op Huisduinen" • ID15.02837 Regels Bijlage A (dws doorsn); • ID15.02838 Regels Bijlage B (parkeer norm); • ID15.02839 Toel. Bijlage 5 (Nvb voorontw); • ID15.02840 Toel. Bijlage 4 (Bijz woonvorm); • ID15.02841 Toel. Bijlage 1 (akoestisch onderz); • ID15.02842 Toel. Bijlage 2 (Veiligheids onderz. LPG Nieuweweg 15a); • ID15.02843 Toel. Bijlage 3 (Veiligheids onderz. LPG Kievitstraat 20). • ID15.02844 Zienswijzen ontwerp Bp
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 vast te stellen;
2. De door indieners 1, 3, 4 en 8 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. De door indiener 2 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, maar niet tegemoet te komen aan de wens om het bebouwingspercentage in het bouwvlak te verhogen naar 80% danwel het bouwvlak te vergroten.
4. De door indiener 6 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, maar niet tegemoet te komen aan de wens om:
 - aan de gronden met de aanduiding 'opslag' een nadere functieaanduiding toe te voegen welke mantelzorg/zorgwoning mogelijk maakt, danwel een extra verdieping voor specifiek deze functies toe te staan;
 - de maximale goot- en/of bouwhoogte te verhogen;
 - Op het perceel Badhuisstraat 16 de functies horeca en restaurant toe te voegen.
5. De door indieners 5 en 7 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
6. De door indiener 9 ingediende zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten;
7. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015" de in hoofdstuk 4 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
8. Het bestemmingsplan "Huisduinen en de Stelling 2015", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-VST1, met de in de nota van beantwoording aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen, waarin naast staand beleid ook de volgende onderwerpen zijn opgenomen:
 - a. Huidige stedenbouwkundige plan van de Huisduiner Ontwikkelingsmaatschappij voor het Huisduinerkwartier;
 - b. Beleid aangaande de deregulering van bouw en gebruik van gebouwen op het erf;
 - c. Recreatief knooppunt Huisduinen;
 - d. De Stelling/Forten;
 - e. (verplichte)zones die behoren bij de primaire en secundaire waterkering, de munitieopslag van Defensie en de in de nabijheid gelegen industrieterreinen.
9. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;

10. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.612BPSTELLING2015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
11. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
12. dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 is opgesteld omdat het bestaande bestemmingsplan voor Huisduinen in 2015 ouder wordt dan 10 jaar. Om blijvend te kunnen voldoen aan de wettelijke eis om alle bestemmingsplannen jonger te laten zijn dan 10 jaar dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Tot het plangebied behoren ook de Stelling met de forten Erfprins en Dirksz. Admiraal en de daarbij behorende voormalige schootvelden. De keuze om de Stelling en Huisduinen te verenigen in één plan komt voort uit de historische samenhang die deze gebieden bindt.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor het plangebied waarin alle beleidsstukken zijn meegenomen, in het bijzonder het beschermen van delen van het plangebied in het kader van het aangewezen beschermd stadsgezicht, en het opnemen van de beschermingszones ten gevolge van het in het plan aanwezige LPG vulpunt en hogedruk gasleidingen. Daarnaast zijn de binnen het plangebied aanwezige wettelijke belemmeringszones opgenomen en wordt geanticipeerd op de wensen van de Huisduiner Ontwikkelings Maatschappij (HOM) betreffende de aanpassingen die benodigd zijn om het gebied Huisduinerkwartier goed te kunnen ontwikkelen.

De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit het verwerken van het beleid tot dereguleren van bouw- en gebruiksmogelijkheden op het erf bij woningen waardoor een flexibeler gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen ten behoeve van een woonfunctie of een aan-huis-gebonden beroep mogelijk is.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is als basis het bestaande ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau gebruikt. Daarnaast is de bestaande situatie in de toelichting opgenomen evenals de milieuaspecten, het natuurwaardenonderzoek, de ontwikkelingsvisie en de juridische planopzet. Voor de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn regels opgesteld.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de belangenvereniging Huisduinerbelang betrokken geweest. Deze betrokkenheid heeft geresulteerd in het feit dat mede aan de hand van de gezamenlijk georganiseerde inloopavond, veel lokale kennis en expertise in het bestemmingsplan is verwerkt waardoor het bestemmingsplan mede door de vereniging gedragen wordt.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij van 8 personen/instanties zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 hebben wij deze zienswijzen van commentaar voorzien en wordt een voorstel gedaan om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen om zodoende (gedeeltelijk) aan de zienswijzen tegemoet te komen.

De raad wordt dan ook voorgesteld op grond van deze reactie het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Een herziening van een bestemmingsplan dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening iedere tien jaar plaats te vinden. De planinhoud moet namelijk overeenkomen met de feitelijke of gewenste situatie ter plaatse.

Een drietal binnen het plangebied begrepen bestemmingsplannen worden de komende twee jaar ouder dan 10 jaar. Het betreffen de bestemmingsplannen:

- Huisduinen 2002, vastgesteld op 8 juni 2005;
- De Stelling West 2004, vastgesteld op 1 maart 2006, en
- De Stelling Midden 2004, vastgesteld op 2 maart 2006;

Ook voldoen de bovengenoemde bestemmingsplannen niet aan de huidige digitale en elektronische vereisten van beschikbaarheid.

Daarnaast is het wenselijk twee andere plannen die een ruimtelijke eenheid vormen met bovengenoemde plannen en verbonden zijn aan de genoemde plannen (gedeeltelijk) te actualiseren. Deze plannen zijn Huisduinerkwartier 2009 en De Dogger Noord-Oost 2012 (gebied de Dogger).

Ook is er naar aanleiding van het beroepsschrift van de familie Peereboom (Doggersvaart 31) geconcludeerd dat het bestemmingsplan De Dogger Noordoost 2012 een aantal omissies bevat waarvan het wenselijk is dat deze worden gerepareerd.

Tot slot vinden binnen het plangebied een aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaats waarbij een actueel bestemmingsplan duidelijkheid biedt naar daar gevestigde bewoners en ondernemers. Met het opstellen van

een nieuw plan kan indien deze ontwikkelingen wenselijk zijn, tegemoet worden gekomen aan de wensen van de bewoners en ondernemers. Hierdoor kunnen ruimtelijke procedures in de nabije toekomst vermeden worden.

De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit het eenduidig verwerken van de regels voor het beschermd stadsgezicht conform andere bestemmingsplannen, het opnemen van de regels behorende bij de veiligheidszone van het binnen het plangebied gevestigde LPG-Vulpunt, gasregelstations en buisleidingen. Daarnaast wordt het beleid tot het dereguleren van bouw- en gebruiksmogelijkheden op het erf bij woningen in de regels verwerkt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijk resultaat is een actueel bestemmingsplan te laten vaststellen dat voldoet aan de huidige wetgeving en dat tot stand is gekomen met inspraak en afweging van zienswijzen van belanghebbenden en betrokken overheidspartners.

Hiertoe dient voor het bestemmingsplan een procedure doorlopen te worden waarin de volgende fasen te onderscheiden zijn:

1. Voorontwerp bestemmingsplan, tijdens deze fase wordt het bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter visie gelegd en wordt overleg gevoerd met andere overheidspartners;
2. Ontwerp bestemmingsplan, in deze fase zijn de reacties uit fase 1 verwerkt. Deze fase is de start van de officiële bestemmingsplanprocedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe wordt het ontwerpplan wederom ter visie gelegd en kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken;
3. Vaststelling, de zienswijzen op het ontwerpplan worden verwerkt in een nota van beantwoording en het plan wordt met eventuele voorstellen tot wijziging aangeboden aan de Gemeenteraad.
4. Beroepsfase, na (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd, gedurende die termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Met het vaststellen van de nota van beantwoording, het overnemen van de daarin gedane voorstellen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt de 3^e fase gestart.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die stelt dat alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar, en elektronisch ontsloten dienen te worden.

Daarnaast worden in het Besluit ruimtelijke ordening procedurele regels gegeven aangaande het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels geven de verplichting aan overleg te voeren met belanghebbende andere overheden en het hoogheemraadschap en verslag te leggen over een eventueel te voeren inspraakprocedure. Dit verslag is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting.

Binnen het plangebied zijn na gewijzigde vaststelling de volgende gemeentelijke (beleids)notities verwerkt:

- Bestaande bestemmingsplannen;
- Verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen van die bestemmingsplannen;
- Verleende milieuvergunningen;
- Strategische visie Den Helder 2020;
- Waterplan Den Helder Waterbreed;
- Beleidsnotitie Cultuurhistorie;

De beleidsnotities en de inhoud zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Argumenten

Vaststellen bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar. De sanctie voor oudere plannen is dat op de gebieden die onder die plannen zijn begrepen geen leges meer mogen worden geheven die betrekking hebben op ruimtelijke plannen. Het huidige bestemmingsplan voor het dateren uit de periode 2005 tot en met 2010, en dient om die reden vervangen te worden door een nieuw plan.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor het plangebied waarin alle relevante gemeentelijke-, provinciale en rijks ruimtelijke beleidsstukken zijn meegenomen.

In het bestemmingsplan zijn naast staand beleid de volgende zaken opgenomen (de nummers refereren aan de nummering van het raadsbesluit).

8a. Huisduinerkwartier

De projectontwikkeling van het OS&O terrein/Huisduinerkwartier is thans in handen van de Huisduiner Ontwikkel Maatschappij (HOM). Met het wijzigen van de projectontwikkelaar is ook het uit te voeren plan

op onderdelen aangepast. De bebouwing in het Huisduinerkwartier volgt grotendeels de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009. Hierbij zijn door de huidige ontwikkelaar aanpassingen gedaan die aansluiten bij de huidige woningvraag. Tevens is het maximum aantal woningen zoals deze was opgenomen in het vorige plan verlaagd om de individuele woningen beter te situeren in de omgeving.

Met de verkoop van de eerste woningen en het daardoor ingediende omgevingsvergunningen voor de bouw van deze woningen leiden tot kleine aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tegen het huidige plan van de HOM hebben 2 naastgelegen bewoners zienswijzen ingediend. In de nota van beantwoording wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de zienswijzen omdat de bouwmogelijkheden in het vorige bestemmingsplan ruimer waren dan thans mogelijk is in het vast te stellen plan. In dat plan is de stedenbouwkundige situatie ter plekke sterk verbeterd ten opzichte van wat op grond van het vorige bestemmingsplan mogelijk was. Zo was het mogelijk woningen te bouwen direct voor de betreffende woningen, in het huidige plan is dit niet meer mogelijk.

Ter onderbouwing van het huidige plan wordt bij de vaststelling voorgesteld het onderliggende stedenbouwkundige plan als bijlage bij de toelichting op te nemen.

8b. Beleid aangaande de deregulering van bouw en gebruik van gebouwen op het erf

Op 1 november 2014 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangepast. Als gevolg hiervan zijn de bouwmogelijkheden op het achtererfgebied verruimd. Omdat het bestemmingsplan ook bebouwing op het achtererf mogelijk maakt is het noodzakelijk beide op elkaar af te stemmen. Om deze reden wordt dan ook in de nota van beantwoording voorgesteld een regeling op te nemen die voorziet in deze afstemming.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan het beleid tot het dereguleren van bouw- en gebruiksmogelijkheden op het erf bij woningen doorgevoerd. Op grond van dat beleid wordt het mogelijk de op het eigen erf gerealiseerde of te realiseren bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de functie wonen en aan-huis-gebonden beroepen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de wensen om woningen levensloopbestendiger te maken, danwel te voorzien in de mogelijkheid tot het verzorgen van een (gehandicapt) familielid.

8c. Recreatief knooppunt Huisduinen

In de structuurvisie is Huisduinen aangewezen als recreatief knooppunt. Ter versterking van het recreatieve knooppunt hebben een aantal ondernemers verzoeken gedaan ter verruiming van horecafuncties van hun pand.

- Zo voorziet het ontwerpplan is de mogelijkheid om in het pand van Storm aan Zee (Zeeweg 12) een lunchroom/snackbar toe te laten evenals onder voorwaarden een overnachtingsfunctie ten behoeve van outdoor activiteiten.
- Het ontwerpplan bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van overnachtingsgelegenheid aan de Kijkduinlaan 30 en 56 en met instemming van de nota van beantwoording ook voor Badhuisstraat 16 dit echter onder de strikte voorwaarde dat voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De vereniging Huisduinerbelang heeft in het kader van de gemeentelijke inspraak gevraagd om de bestrating voor het dorps huis te mogen gebruiken als terras. In het ontwerp bestemmingsplan is tegemoet gekomen aan dit verzoek, te meer daar het terras niet leidt tot een verslechterde parkeersituatie ter plekke.
- Tot slot voorziet het ontwerp bestemmingsplan in de mogelijkheid van Bed en Breakfast (B&B) in een woning. In het bestemmingsplan is het aantal overnachtingsplaatsen beperkt tot 2 kamers met ieder maximaal 2 bedden. Vanuit historisch perspectief hebben een aantal B&B locaties 3 kamers met 2 bedden. Met het vaststellen van de nota van beantwoording worden deze locaties vastgelegd. De noodzaak om dit vast te leggen is gelegen in het feit van de beperkte parkeermogelijkheden in het dorp. Om deze reden wordt dan ook voorgesteld om de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen aantal overnachtingsplekke aan de HW Mesdagstraat terug te brengen naar maximaal 3 tweepersoonskamers overeenkomstig de bestaande situatie.

8d. De Stelling/ Forten

Belangrijk element binnen het bestemmingsplan zijn de historische fortificaties en de stelling hieronder wordt kort ingegaan op de ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt.

- *Fort Dirksz. Admiraal*

Vanuit het rijk is aangegeven dat zij op termijn het militair complex gelegen op fort Dirksz. Admiraal willen afstoten. Aan de gemeente is gevraagd of meegedacht kan worden over een eventueel nieuwe bestemming. Gezien de grote van het complex en de herontwikkelingen die op dit moment elders in de stad plaatsvinden is zo een bestemming op dit moment niet helder. Om deze reden is er voor gekozen om de voormalige bij defensie in gebruik zijnde gronden te bestemmen overeenkomstig dat gebruik. Voor een goed initiatief komt welke een goede ruimtelijke en planologische ontwikkeling inhoud zal bij concretisering van die plannen dan een bestemmingswijziging of afwijkingsprocedure doorlopen kunnen worden om die ontwikkeling mogelijk te maken. Bewust is niet gekozen voor een

wijzigingsbevoegdheid of een herbestemming omdat de gemeente het zeer wenselijk acht controle te houden over het toekomstig gebruik van de gronden.

Wel zijn de bouwvlakken binnen de bestemming groter gemaakt met dien verstande dat het bebouwingspercentage is verlaagd. Op deze manier neemt het aantal m² bebouwing niet toe ten opzichte van het vorige bestemmingsplan maar is de locatie waar eventueel gebouwd mag worden flexibeler. Hierbij is rekening gehouden een bebouwingsvrije zone van 15 meter die gelegen is aan de randen van het fort en een bebouwingsvrije zone van 10 meter gelegen vanaf de Nieuweweg. Op deze wijze wordt voorkomen dat eventuele toekomstige bebouwing het karakter van het fort zullen aantasten. In de tussentijd is ingestemd dat een 3-tal voormalige marechaussee-woningen bewoond mogen worden teneinde vandalisme aan het rijksmonument tegen te gaan. Daarnaast is aan de bestemming een maatschappelijk gebruik toe gevoegd waardoor het mogelijk wordt het gebied (tijdelijk) te gebruiken ten behoeve van het algemeen nut zoals thans gebeurd ten behoeve van het Asielzoekerscentrum.

- *Fort Erprins*

Samen met het Rijksvastgoed bedrijf zijn de bestemming en de gebruiksmogelijkheden zo opgenomen dat defensie zijn taken adequaat kan uitvoeren en tevens historische fortificatie tot zijn recht blijft komen en beschermd is en blijft.

- *De Stelling/Liniedijk*

In de bestemmingsplanprocedure heeft de Stichting Indische buurt uit haar bezorgdheid geuit over het behoud van de Liniedijken en de daar aanwezige natuur. Dit heeft geleid tot het opnemen van aanvullende regelgeving ter behoud van de aanwezige ecologische waarden.

In een reactie op het ontwerpplan wordt nog verzocht om een verduidelijking van een regel. In de nota van beantwoording wordt hieraan tegemoet gekomen zodat de regels beter leesbaar zijn.

Het resultaat is dat de ecologische waarden die aanwezig zijn op de Stelling op deze wijze voldoende worden beschermd indien zich ontwikkelingen op de Liniedijken voordoen.

8d. (verplichte)zones die behoren bij de primaire en secundaire waterkering, de munitieopslag van Defensie, militaire terreinen en de veiligheidszones behorende bij in de nabijheid gelegen LPG-vulpunt, buisleidingen

In beleid van andere (hogere)overheden zijn binnen het plangebied beperkingen opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn de aanwijzing van gebieden ten behoeve van de bescherming van de primaire en secundaire waterkering zoals deze in de leggers van het Hoogheemraadschap zijn vastgelegd. Een ander voorbeeld zijn de zoneringen behorende bij munitieopslag welke het rijk in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) heeft vastgelegd.

Deze beperkingen welke vanuit hogere overheden zijn opgelegd zijn overgenomen en verwerkt in dit bestemmingsplan. Tevens zijn opgenomen de geluidszones ten gevolge van de in de nabijheid van dit bestemmingsplan gelegen industrieterreinen.

In de Nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 wordt een voorstel gedaan hoe de ingediende zienswijzen te beantwoorden en hoe de zienswijzen die overgenomen worden in het plan kunnen worden verwerkt.

Maatschappelijk draagvlak

Op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 komt dit raadsvoorstel niet in aanmerking voor het houden van een referendum. De reden hiervoor is dat de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan dient plaats te vinden overeenkomstig de termijnen genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter visie gelegen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 9 februari 2015 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Het openstellen van de inspraakprocedure, die hoewel hij geen onderdeel uitmaakt van de juridische procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan, is bedoeld als voorbereidingsfase om onvolkomenheden in het bestemmingsplan te signaleren. Om deze reden is op 5 maart 2015 samen met de belangenvereniging Huisduinerbelang een inloopavond georganiseerd, zodat de bewoners en ondernemers binnen het plangebied op een laagdrempelige manier hun reactie op het bestemmingsplan konden geven. Ook is gedurende de avond gewezen dat ook schriftelijk hun vragen konden indienen, dit heeft geleid tot enkele reacties.

Door de aanwezigen werd de wijze van overleg zeer prettig ervaren, wat resulteerde in een positieve grondhouding en instemming met het plan.

De zienswijzen die zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, en de reacties zijn opgenomen in bijlagen 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan hebben wij binnen de daartoe gesteld termijn van acht personen/instanties zienswijzen ontvangen.

Deze zijn van commentaar voorzien in de nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 welk onderdeel uitmaakt van het bijbehorende raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan benodigd is.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt.

Realisatie

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit kenbaar gemaakt aan Gedeputeerde Staten van Noord Holland, en aan de betrokken Ministers. Gedurende een termijn van 6 weken kunnen zij besluiten tot het uitvaardigen van een aanwijzing indien de wijzigingen in strijd zijn met het provinciaal- en/of rijksbeleid.

Na deze termijn wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina in Den Helder op Zondag en onze website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

Den Helder, 15 september 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

loco-burgemeester
P.J.R. Kos



MINUUT

secretaris
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT

Datum: 8 oktober 2015
Aan: leden van de Raad,
Van: wethouder J.E.T.M. van Dongen
Onderwerp: beantwoording vragen commissie bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015

Tijdens de Raadscommissie Stadsontwikkeling en-Beheer van 5 oktober j.l. zijn er een aantal vragen niet beantwoord.

Met deze memo worden deze vragen beantwoord.

Vraag 1a, gesteld door de VVD.

Is er een mogelijkheid voor een herinrichting van het voetpad aan de Rembrandtstraat, in het verlengde van de H.W. Mesdagstraat?

Antwoord:

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor het genoemde voetpad (Verkeer-Verblijf)

De inrichting van het voetpad wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan sluit de mogelijkheden voor het mogelijk her inrichten van het voetpad niet uit.

Vraag 1b, gesteld door de VVD

Heeft het voetpad gelegen aan de Rembrandtstraat een bijzondere status ?

Het voetpad aan de Rembrandtstraat heeft geen bijzondere status. De status waar naar verwezen wordt is de status van gemeentelijk monument.

Het in het verlengde van dit voetpad gelegen H.W. Mesdagstraat kent deze status wel.

Op 30 december 1991 is er een besluit genomen om een gedeelte van de H.W. Mesdagstraat te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst. In de daarbij behorende omschrijving wordt duidelijk omschreven dat de toewijzing als gemeentelijk monument alleen betrekking heeft op het gedeelte van de H.W. Mesdagstraat.

De status van gemeentelijk monument kan worden toegekend na een onderzoek en een daarop volgend besluit. Deze procedure staat los van een bestemmingsplan procedure.

Vraag 2, gesteld door Groen Links

Verzoek om Artikel 31.4.2 van de regels van het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 aangaande de hoogte en de tiphoogte van de genoemde windturbine van respectievelijk 40 en 49 meter aan te passen naar de werkelijke hoogte.

Antwoord:

Volgens het geldende bestemmingsplan waar de windturbine is gesitueerd, bestemmingsplan Stelling Midden 2014, is de toegestane hoogte 40,2 meter en een diameter van 29 meter. De tiphoogte komt hiermee op $40,2 \text{ m} + 14,5 \text{ m} = 54,7 \text{ m}$ tiphoogte. Het voorstel is om de hoogte in het vast te stellen bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 aan te passen naar 40,2 meter ashoogte en , afgerond, naar 55 meter voor de maximale tiphoogte.

Wethouder.
J.E.T.M. van Dongen.





Nota van beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan
Huisduinen en de Stelling 2015

September 2015

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven welke in het kader van art 3.8, lid 1 Wro door ons ontvangen zijn.

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 heeft vanaf 16 juni 2015 tot en met 27 juli 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn door 8 personen/instanties zienswijze(n) ingediend.

In hoofdstuk 3 van deze nota worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld deze komen voort uit geconstateerde onjuistheden in het plan dan wel door nieuwe ontwikkelingen en nieuw vastgesteld beleid.

In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting weergegeven inhoudende hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen en welke voorstellen naar uw raad worden gedaan om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Procedure

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nummer van de zienswijze komt overeen met het nummer in de bijlage.

Na vaststelling door de Raad van de voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het moment van bekendmaking wordt verlengd naar zes weken indien

- Gedeputeerde Staten of VROM- inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht t.o.v. het ontwerp.

Gedurende de termijn van ter inzage (zes weken) kan een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
 - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel
- waarop het beroep betrekking heeft en waarvoor een voorlopige voorziening is ingedient.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
 - voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

2. Behandelen Zienswijzen en commentaar

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De nummers van de zienswijzen zijn gebundeld per indiener en zijn terug te vinden in een aparte bijlage bij het raadsvoorstel en besluit.
Voor de volgorde is de datum van registeren aangehouden.

1. Indiener 1 (AI15.03770, 22 juni 2015).

**Fam. A.A. Booth
HW Mesdagstraat 24
1789 AB Den Helder**

Procedureel:

De zienswijzen is beide bij ons ingeboekt op 22 juni 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Indiener 1 geeft aan dat:

Toen de Bed and Breakfast (B&B) aan de HW Mesdagstraat 22 in 2002 werd geopend bevatte zij 3 kamers met ieder 2 bedden zodat maximaal 6 personen konden overnachten.

Dit zorgde toentertijd voor parkeerproblemen temeer daar gelijktijdig een andere B&B zijn deuren opende aan de Badhuisstraat 19. Ook daar werd overnachtingsgelegenheid voor 6 personen geboden.

Pas na een overleg met de gemeente en de wijkpolitie werd een door middel van afspraken een oplossing gevonden voor het parkeerprobleem tussen de exploitanten. Dit hield in dat alle 3 de B&B gelegenheden 2 parkeerplaatsen kregen toegewezen. De exploitant van HW Mesdagstraat 22 legde vervolgens op hun eigen gronden nog een derde parkeerplaats aan ten behoeve van hun derde kamer.

Aangegeven wordt dat de noodzaak voor 3 parkeerplaatsen voor de huidige B&B ook thans nog bestaat. Daarnaast heeft de exploitant van de B&B aan de HW Mesdagstraat nog 3 parkeerplaatsen nodig voor eigen gebruik.

Buren hebben aangegeven dat de B&B aan de HW Mesdagstraat 22 wil uitbreiden met nog een extra kamer om zo in totaal 9 bedden te kunnen exploiteren. Hierdoor zou het oppervlak van de B&B groter dan het resterende woongedeelte van de woning.

Aangegeven wordt dat dit tegen de regelgeving voor B&B is en dat de toevoeging van extra bedden ook zal leiden tot de noodzaak van een extra parkeerplaats.

Nogmaals wordt benadrukt dat in 2002 het aantal kamers 3 was met ieder 2 bedden.

Reactie:

[Naar aanleiding van de zienswijzen van Indiener is gekeken naar de historische situatie van het aantal bedden zoals deze was voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan Huisduinen 2002 welke op 8 juni 2005 is vastgesteld.](#)

Op grond van de website van B&B Uit t Zicht aan de HW Mesdagstraat 22 kan worden geconcludeerd dat de B&B thans voorziet in maximaal 3 waardoor het aantal overnachtingsplaatsen 6 bedraagt.

Navraag bij de exploitant leert dat de B&B aan de HW Mesdagstraat 22 inderdaad voorziet in maximaal 3 tweepersoonskamers maar dat één van de kamers is voorzien van een slaapbank, waardoor er een overnachtings mogelijkheid ontstaat voor 8 personen. Dit is inderdaad minder dan de 9 bedden zoals de ingediende zienswijze van het voorontwerp plan aangaf.

Het uitbreiden van de B&B aan de HW Mesdagstraat met 3 bedden tot 9 bedden zonder dat voorzien is in een uitbreiding van het daarvoor benodigde aantal parkeerplaatsen in strijd met een goede ruimtelijke ordening en ten onrechte opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015.

Het uitbreiden van het aantal overnachtingsplaatsen in de buurt is mede gezien de ter plekke bestaande parkeerproblematiek en het niet kunnen afwentelen op de openbare parkeerplaatsen niet uitvoerbaar. Dit te meer omdat de algemene regel is dat een woning niet in meer B&B plaatsen mag voorzien dan 4 juist om parkeerproblemen in de buurten te voorkomen.

Voorgesteld wordt daarom het aantal overnachtingsplaatsen ter plekke van de HW Mesdagstraat 22 aan te passen tot maximaal 3 tweepersoonskamers, dit in overeenstemming met de bestaande overnachtingsplaatsen op grond van het overgangsrecht.

Uit de brief blijkt ook dat ook twee andere locaties (HW Mesdagstraat 24 en Badhuisstraat 19) sinds 2002 zes bedden exploiteren. Dit in tegenstelling tot de 4 bedden die het ontwerp bestemmingsplan toestaat. Omdat het aantal bedden op deze locaties net als die van de HW Mesdagstraat 22 vallen onder het overgangsrecht wordt voorgesteld ook het aantal bedden voor deze locaties vast te leggen in de regels.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- 1. artikel 21.3.2 lid h. van de regels aan te passen door:**
 - a. het maximaal aantal overnachtingsplekken te beperken tot maximaal 3 tweepersoonskamers;**
 - b. de adressen HW Mesdagstraat 24 en Badhuisstraat 19 aan dit lid toe te voegen.**
-

2. Indiener 2 (AI15.08868, 14 juli 2015).

L.T van Eijck van Heslinga
James Wattstraat 32
1817 DC Alkmaar

namens

Mevrouw M.F.A. Peereboom en de heer M.J.P. Peereboom
Eigenaren van Doggersvaart 31

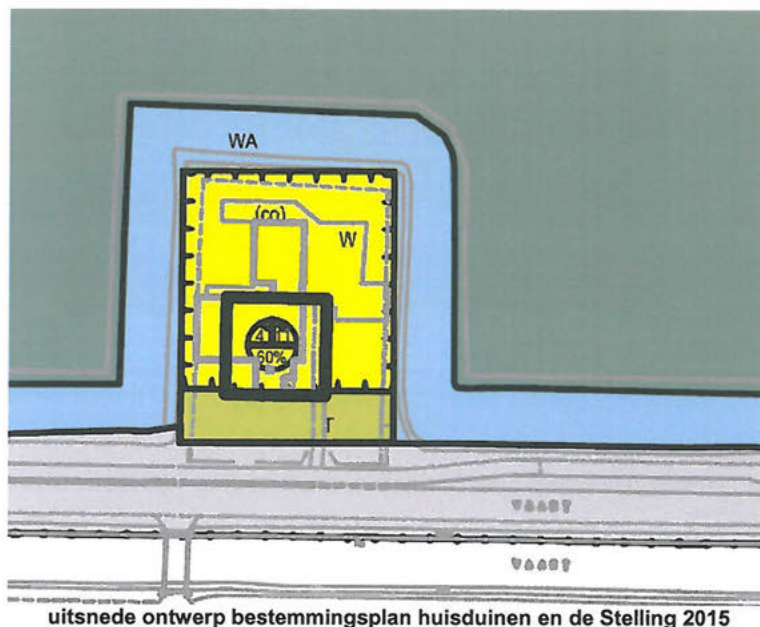
Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 14 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Dit perceel valt binnen het plangebied van het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan en heeft daarin de enkelbestemming wonen gekregen met als maatvoering een bebouwingspercentage van 60 procent, een maximum bouwhoogte van 11 meter en maximum goothoogte van 4 meter. Tevens is een beperkt bouwvlak ingetekend en is een functieaanduiding "cultuur en ontspanning" toegevoegd. De voorzijde van het perceel heeft de enkelbestemming tuin gekregen.



Het perceel is eveneens aan de orde gekomen in het bestemmingsplan Dogger Noord-Oost 2012.

Indiener verzoekt ofwel het bouwvlak te vergroten danwel het bebouwingspercentage van 60 procent te verhogen naar 80 procent. Daarmee wordt voor de toekomst de mogelijkheid gegeven om dit perceel een beter invulling te geven en niet beperkt te zijn tot de bestaande bebouwing alleen.

Zoals bekend leent de bebouwing aan de Doggersvaart 31 zich uitstekend voor het splitsen in meerdere wooneenheden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid daartoe onder artikel 21.2.1 (hoofdgebouwen).

Om het mogelijk te maken om een groter aantal wooneenheden binnen het bouwvlak te realiseren c.q. de bestaande ruimte te verdelen in meerdere wooneenheden dient een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de verbeelding te worden aangebracht.

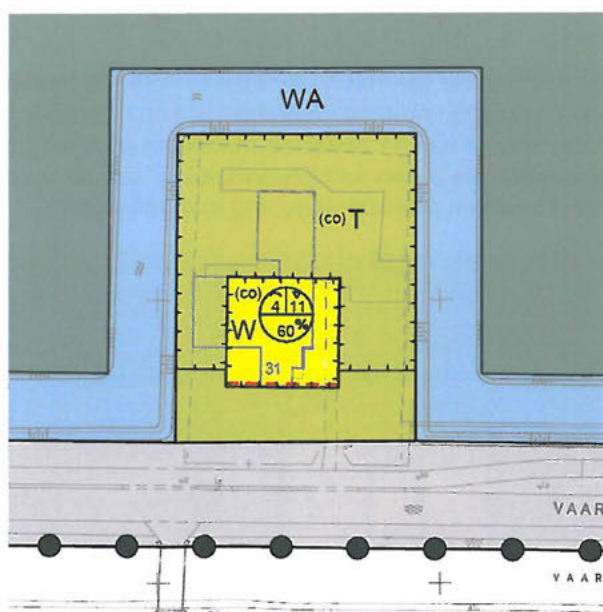
Verzocht wordt ten behoeve van dit perceel op de verbeelding als maximum aantal wooneenheden "4" te vermelden, althans een zodanig hoger aantal dan 1 zodat de gebruiksmogelijkheden ter plaatse worden geoptimaliseerd.

Reactie:

Zoals aangegeven is de locatie Doggersvaart 31 uitvoerig aan de orde gekomen bij de bestemmingsplanprocedure van de Dogger Noord-Oost 2012.

Nadat dat bestemmingsplan op 1 juli 2013 door uw raad was vastgesteld hebben eigenaren beroep aangetekend tegen dat plan. Dit heeft erin geresulteerd dat ten behoeve van het perceel Doggersvaart 31 het bestemmingsplan Dogger Noord-oost 2012 op 30 juni 2014 opnieuw door uw raad is vastgesteld. Bij de hernieuwde vaststelling is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State.

Het thans onderhavige bestemmingsplan volgt ook deze uitspraak en is gelijk aan door u op XXXX vastgestelde gerepareerde bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dogger Noord-oost 2012

Met de ingediende zienswijzen willen betrokkenen een uitbreiding van de bouw mogelijkheden die in dat plan zijn opgenomen.

Echter in het thans vigerende bestemmingsplan Dogger Noord-Oost 2012 zijn de bouwvolumes op de locatie bewust conserverend bestemd. Dit met het ook op de ligging van het perceel in het agrarische gebied alsook de aanwezigheid van het Natuurgebied de Nollen welke direct aan de betreffende kavel ligt.

Om deze reden stel ik u voor geen verdere verruiming toe te staan van het bouwvolume op het betreffende perceel.

Ten aanzien van het splitsen van het huidige pand in meerdere woningen kan gesteld worden dat de bestemmingsregels van het bestemmingsplan De Dogger Noord-Oost 2012 in **artikel 15.2.1 stelt dat:**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

Dit impliceert inderdaad dat binnen de bestemming Wonen en impliciet binnen het bouwvlak woonhuizen gebouwd mogen worden zonder een maximum aantal te noemen.

Bepalend voor het mogen toevoegen van wooneenheden is onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Deze geeft aan dat het gebied waarbinnen het perceel Doggersvaart 31 is gelegen behoort tot het Bestaand bebouwd gebied en niet het Landelijk gebied. Hierdoor is het provinciaal beleid niet belemmerend om binnen het bouwvlak meerdere wooneenheden toe te laten.

Omdat op grond van het thans vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk is meerdere wooneenheden (woonhuizen) te realiseren en initiatiefnemer dit afgelopen jaren ook meerdere malen middels principeverzoeken heeft gevraagd (waardoor gesproken kan worden van een reëel initiatief) wordt voorgesteld om een deze wens van indieners tegemoet te komen en het bouwvlak te voorzien van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' en dit aantal vast te leggen op 4.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door:

1. het bouwvlak behorende bij het perceel Doggersvaart 31 te voorzien van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" en dit aantal vast te leggen op 4.

Niet tegemoet te komen aan de wens om het bebouwingspercentage in het bouwvlak te verhogen naar 80% danwel het bouwvlak te vergroten.

3. Indiener 3 (AI15.04954, 17 juli 2015).

Ir D.C. Kapitein
Kerkgracht 30
1782 GK Den Helder

namens
de Huisduiner Ontwikkelings Maatschappij (HOM) te Huisduinen

Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 17 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

De in het ontwerp bestemmingsplan ingetekende plankaart behoeft naar onze mening een kleine correctie. Op de locatie van het herontwikkelingsplan "Op Huisduinen" (voormalig OS&O terrein) zijn de voorgevellijnen en posities van de bouwvlakken - als gevolg van het faciliteren van nadere wensen van omwonenden, aanbevelingen CRK e.d. - iets gewijzigd en daardoor anders geworden dan nu ingetekend.

Aan het plan zelf is inhoudelijk niets gewijzigd: het aantal woningen, kavels, planopzet etc. is niet veranderd.

Namens de HOM verzoek ik de gemeente de door ons bureau vervaardigde stedenbouwkundige plankaart van het terrein over te nemen en deze gegevens ter correctie in de bestemmingsplankaart over te nemen.

Reactie:

Gezien de geringe verschuivingen van de bouwvlakken met daaraan gekoppelde voorgevellijnen van met name kavels W1 tm W8 (draaien van de bebouwing) wordt voorgesteld deze overeenkomstig over te nemen.

Deze verschuivingen komen overeen met de al bij de gemeente ingediende aanvragen om omgevingsvergunning van de betreffende woningen.

Ter informatie is in bijlage 3 de situatie van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven en de voorgestelde situatie.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- a. *Op de verbeelding de gevraagde wijzigingen met de daaraan verbonden voorgevellijn op te nemen overeenkomstig het voorstel in bijlage 3;*
-

4. Indiener 4 (AI15.04955, 17 juli 2015).

Liander N.V.
Locatiecode 2CA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven

Procedureel:

De zienswijzen is beide bij ons ingeboekt op 17 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

1.

Wij hebben het ontwerp zorgvuldig bestudeerd en maken de volgende zienswijze kenbaar. Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.



Afbeelding 1a: uitsnede ontwerp



Afbeelding 1b: ligging 50 kV-kabelverbinding (rode pijl)

In het ontwerp is aan de grond waarin de kabelverbinding ligt, de bestemming 'verkeer' en de dubbelbestemming 'waarde' toegekend. Binnen de bestemming en de dubbelbestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan en zijn er gebruiksbeperkingen gesteld aan de gronden. In de dubbelbestemming zouden wij graag zien dat een beschermingszone wordt opgenomen aan weerszijden van de hoogspanningskabel van 3 meter.

Wij verzoeken het college het ontwerp zodanig aan te passen dat aan de gronden, waarin de 50kV-kabelverbinding is gelegen, een beschermingszone wordt opgenomen van 3 meter aan weerszijden, ter bescherming van de verbinding.

2.

De gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied zijn type B inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het ontwerp zijn aan de gronden waarop de gasdrukmeet- en regelstations zijn gevestigd de (dubbel) bestemmingen 'Bedrijf nutsvoorzieningen', 'Waarde-Beschermde Stadsgezicht', 'Waarde-Archeologie' en 'Maatschappelijk- Militairterrein' toegekend. Binnen de bestemmingen is de functie nutsvoorzieningen toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de stations, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, willen wij u vragen de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim - zone) op de planverbeelding te weergeven. Door deze wijze van bestemmen (de functieaanduiding 'nutsvoorziening' met veiligheidscontour) is de aanwezigheid van de gasdrukmeet- en regelstations voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie:

Punt 1

Op grond van geen enkele wettelijke regeling wordt het verplicht gesteld 50kV kabels op verbeeldingen op te nemen en te voorzien van een bijpassende regelgeving. Liander heeft toelichtend aangegeven dat de 50kV kabels voedingskabels zijn voor een groot verzorgingsgebied. Met deze kabels kunnen de leveringszekerheid aan die gebieden worden gegarandeerd.

De verzochte 3 meter die normaal wordt aangehouden komt uit het de Zakelijk Recht Overeenkomst (ZRO) dus vandaar dat Liander vraagt de 3 meter aan te houden.

Gezien echter de zwaarte van de leiding en de maatschappelijke en veiligheidsgevolgen als zo een kabel in de grond wordt beschadigd is de leiding planologisch relevant en wordt voorgesteld de betreffende leiding op te nemen op de verbeelding en te voorzien van regelgeving welke aansluit bij die van binnen het plangebied aanwezige buisleidingen.

Punt 2

Zoals Liander bij punt 2 al aangeeft zijn er binnen het plangebied een 2-tal gasdrukmeet- en regelstations van het type B inrichtingen aanwezig.

Een van deze stations ligt ter hoogte van de Noordzeestraat 2. Op grond van het activiteitenbesluit tabel 3.12 geldt voor dit station een veiligheidsafstand van 10 meter waarbij rekening dient te worden genomen tot een beperkt kwetsbaar object en een afstand van 4 meter tot een kwetsbaar object.

Het tweede station ligt ter hoogte van de Nieuweweg 2. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 4 meter tot een beperkt kwetsbaar object en een afstand van 2 meter tot een kwetsbaar object.

Het station gelegen ter hoogte van de Noordzeestraat 2 heeft al de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Het station gelegen ter hoogte van de Nieuweweg 2 heeft geen enkele aanduiding dat het hier om een nutsvoorziening gaat.

Voorgesteld wordt daarom om het Gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van de Nieuweweg te voorzien van een functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

Daarnaast wordt voorgesteld de veiligheidszones tot kwetsbare objecten op de verbeelding op te nemen met een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – leiding meet en regelstation' en de regels aan te vullen met deze gebiedsaanduiding overeenkomstig bijlage 2.

Toevoegen begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar object aan de regels overeenkomstig het gestelde in de Besluit externe veiligheid inrichtingen

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- a. Op de verbeelding het leiding tracé van de 50kV leiding met de bijbehorende veiligheidszone op te nemen middels de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook'.
 - b. Artikel 22.1, na lid a aan te vullen met lid b. met de tekst '*een strook ten behoeve van een 50kV elektriciteitsleiding*';
 - c. Het op de verbeelding opnemen van een gebiedsaanduiding "Veiligheidszone –leiding meet-en regelstation" overeenkomstig de in de reactie aangegeven afstanden voor kwetsbare objecten;
 - d. de regels te voorzien van een bij de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone –leidingen meet-en regelstation' behorende regelgeving overeenkomstig bijlage 2;
 - e. Artikel 1 te voorzien van aanvullende begripsomschrijvingen voor de begrippen Kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object overeenkomstig de begripsomschrijving in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
-

5. Indiener 5 (AI15.08909, 17 juli 2015).

M.C.S. Stienstra
Tillenhof 7
1889 AW Huisduinen

Procedureel:

De zienswijzen is beide bij ons ingeboekt op 17 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Indiener 5 geeft aan bezwaar te hebben tegen het ontwerp 'Huisduinen en de Stelling 2015' Aangegeven wordt dat bewoonster woonachtig is op Tillenhof 7 en dat door het plan is haar uitzicht verdwenen is, en de waarde van het huis omlaag gaat, en daarbij is het geen officieel bouwkvavel.

Reactie:

Indiener 5 is woonachtig aan de Tillenhof 7 (hieronder rood omkaderd).



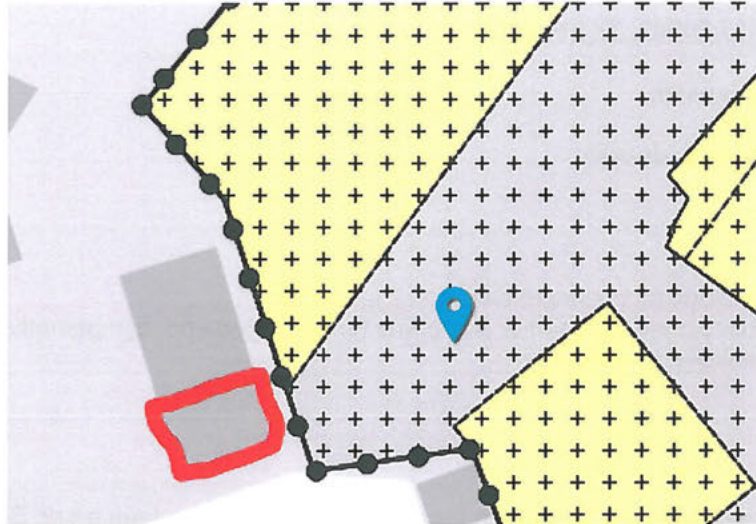
afbeelding 1 (bp Huisduinen en de stelling 2015)

In het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 wordt bestaat de mogelijkheid om op een afstand van 21 meter vanaf de voorkant van de woning een nieuwe woning te realiseren.

Op grond van het huidige bestemmingsplan Huisduinerkwartier is het echter mogelijk op een afstand van 4 meter resp. 20 meter woningen te realiseren. (zie afbeelding 2).

De stedenbouwkundige afweging om in het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 een bouwkvavel op te nemen gelegen op een afstand van 21 meter vanaf de voorkant van uw woning heeft te maken met het feit dat in eerdere plannen voorzagen in woningbouw voor het Tillenhof 3-5. Dit recht is al vastgelegd in het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009.

De huidige projectontwikkelaar heeft gekozen voor een andere verkavelingswijze. Hierdoor worden de woningen Tillenhof 3, 5 en 7 direct ontsloten via het OS&O terrein. Hier wordt ook de mogelijkheid van parkeren van de auto's gerealiseerd. Dit wordt gezien als een stedenbouwkundige verbetering van het plan omdat de woningen thans ontsloten zijn aan de achterkant van de woningen op het Tillenhof.



Afbeelding 2 (bp Huisduiner kwartier)

Ook voorziet de huidige ontwikkeling zoals vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan in het terugleggen van de woningen gelegen haaks op het Tillenhof 3-7 op een zodanige wijze dat er in het algemeen een logischere stedenbouwkundige situatie ontstaat van aaneengesloten woningen daar waar op grond van het vorige plan deels voor de woningen Tillenhof 3-7 gebouwd kon worden. Feit blijft wel dat het bestemmingsplan Huisduinerkwartier een groter vrij uitzicht op het SO&O terrein liet dan het huidige plan welke een bouwvlak heeft geprojecteerd op 21 meter vanaf de voorkant van de woning. Toch wordt deze aanpassing wenselijk bevonden om te komen tot een stedenbouwkundige beter opzet van het hele plan.

Als indienst 5 van mening is dat zij ten gevolge van het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 financieel benadeeld wordt als gevolg van een waardevermindering van haar woning dan kan zij nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek ter tegemoet koming in schade bij de gemeente indienen. Zo een verzoek om schade op grond van hoofdstuk 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening zal dan door een onafhankelijke deskundige beoordeeld worden. Indien geadviseerd wordt dat er inderdaad een waardevermindering optreedt zal de gemeente overeenkomstig de wettelijke regeling indiener schadeloos moeten stellen.

De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding omdat de gemeente met ontwikkelaar een zogenoemde planschadeovereenkomst heeft afgesloten waarbij de gemeente het bedrag verhaald op de ontwikkelaar.

Samengevat:

Het plan welke op grond van het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 op het OS&O terrein mogelijk wordt gemaakt is in al haar facetten een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van wat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan Huisduinerkwartier.

Juist in de historische woningen komen in het onderhavige plan tot hun recht, voorkomen is dat deze weggestopt kunnen worden achter nieuw te bouwen woningen.

Voor het aanpassen van het plan bestaat daarom geen aanleiding.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

6. Indiener 6 (AI15.05073, 24 juli 2015).

Dhr. W. Marinus
Badhuisstraat 16
1789 AK Huisduinen

Procedureel:

De zienswijzen is beide bij ons ingeboekt op 24 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Indiener heeft een drietal verzoeken.

Verzoek 1

Bouwen extra verdieping op de bestaande garage/berging. Dit t.b.v huisvesting in verband met mantelzorg z.g. zorgwoning.

Bijgevoegd zijn een drietal tekeningen.

- Eerste tekening, oud, datum A,30-04-14, waarin is getekend de indeling.
- Tweede tekening, datum E 20-07.2015.
Waarin is ingetekend de gewijzigde hoogte verdieping en principe laag I, niet is ingetekend invulling van de binnenruimte, alleen de verdiepingsvloer.
- Derde tekening, datum D 20-07-2015.
Waarin is getekend de lege ruimte met de benaming bergruimte plus hoogtes aansluitend terrein en maximale goothoogte 4 meter en maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Verzoek 2.

Het wijzigen van goothoogte van 3 meter en de nokhoogte van 4,5 meter.

Verzoek is dit te wijzigen in bouwhoogte van maximale bouwhoogte 4,4 meter.

Verzoek 3.

De hoofdbestemming voor mijn woning aan de Badhuisstraat 16 te Huisduinen dient te zijn (en te blijven) wonen.

Aanvullend kan de bestemming worden uitgebreid met: horeca, pension hotel en/of restaurant.

Ik wil u verzoeken bovenstaande op deze wijze mee te nemen in het genoemde Bestemmingsplan .

Bijgevoegd:

Watervergunning Garage/berging.

Brief aansprakelijkheid planschade voor eventuele bouw verdieping op garage/berging.

Reactie:

Geschiedenis

De wensen van Indiener 6 hebben al lange tijd tot meningsverschillen geleid tussen indiener en gemeente. Al in het vorige bestemmingsplan is niet tegemoet gekomen aan de wens van indiener 6 tot opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning aan de Zeeweg.

In de tussentijd is op de bestreden locatie wel een vergunning verleend voor het realiseren van een garage. Deze is gerealiseerd.

Een omgevingsvergunning om op het bijgebouw een extra verdieping te realiseren is door de gemeente geweigerd. Deze zaak is thans nog steeds onder de rechter.

Zienswijzen

Verzoek 1

Gevraagd wordt een extra verdieping te realiseren op de berging ten behoeve van Mantelzorg/ een zorgwoning.

Gebruik

Overeenkomstig artikel 1, lid 81 van de regels is Mantelzorg overeenkomstig artikel 1 van Bijlage II Wabo gedefinieerd als:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

Het opnemen van een specifieke aanduiding mantelzorg in een bestemmingsplan voor een specifieke locatie is niet aan de orde dit omdat op grond van bijlage II art 2, lid 22 van de Wabo het vergunningsvrij is om

- Bestaande bouwwerken te gebruiken voor de huisvesting in verband met mantelzorg;

Bouwen

Ten aanzien bebouwing ten behoeve van mantelzorg is het beleid in Den Helder om aan te sluiten bij de regels van wat ook vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Dit staat verwoord in artikel 2, lid 3 Bijlage II Wabo.

In het thans voorliggende bestemmingsplan is getracht aansluiting te zoeken bij deze regels. Echter de regels nalezende blijkt dat dit ten aanzien van de aan te houden bouwmassa niet juist is gebeurd. Zo is de goothoogte aangehouden van aangebouwde bijgebouwen wat voor vrijstaande bijgebouwen een hoogte kan opleveren welke zeker in bestaande woongebieden ten opzichte van omwonenden als belemmerend kan worden ervaren.

Voorgesteld wordt daarom de regels ten aanzien van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan te passen zodat weer aangesloten wordt bij de Wabo.(dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 van deze Nota van beantwoording)

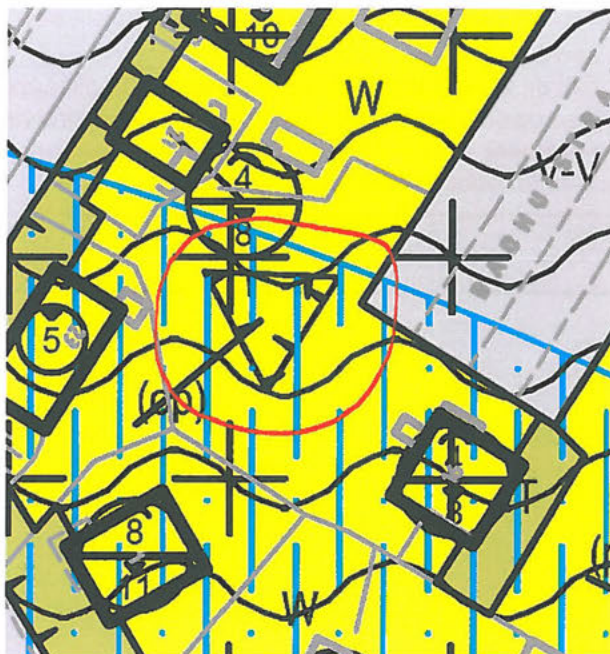
Op grond van de regels in de Wabo mag een bijgebouw (ook te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg) geen grotere goothoogte hebben dan 3 meter en geen grotere bouwhoogte dan 5 meter (mits voldoende afstand wordt aangehouden naar een naburig erf).

Gezien bovenstaande is er geen reden aanwezig om op voorhand mee te werken aan het realiseren van een extra verdieping ten behoeve van mantelzorg te meer daar op dit moment de behoefte daartoe niet is aangetoond.

Concluderend kan gesteld worden dat het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van mantelzorg vergunningsvrij is en niet geregeld hoeft te worden in een bestemmingsplan. Er nog geen enkele indicatie is om op voorhand mee te werken aan het realiseren van een mantelwoning buiten de in het bestemmingsplan op te nemen bouwmogelijkheden.

Verzoek 2

Indiener verzoekt de los van Verzoek 1 de goot en nokhoogte ter plekke van de garage/berging ter veranderen naar een maximale bouwhoogte van 4,4 meter voor het hele pand zodat hij op de bestaande garage/berging nog een extra bouwlaag kan realiseren.



Figuur 1 locatie bijgebouw (rood omcirkeld)

Het bestaande bijgebouw is gerealiseerd in de teen van de primaire waterkering en valt weg in deze waterkering. Deze bebouwing is mede met toestemming van de beheerder van de primaire waterkering gerealiseerd.

Gezien het feit dat de locatie gelegen aan de rand van een (duin)kom en gelegen is in de primaire waterkering alsook de bijzondere vorm van het gebouw waarbij het breedste gezichtsbepalende gevel het meest prominent in zicht is vanuit de omliggende woonbebouwing wordt het stedenbouwkundig niet wenselijk geacht een extra bouwlaag op de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

Dit sluit aan bij het beleid welke in o.a. dit bestemmingsplan is vastgelegd ten aanzien van maximale goot- en bouwhoogten van bijgebouwen. Van het afwijken van dit beleid wordt geen reden gezien mede doordat met het toestaan van de gevraagde hoogte een extra bouwlaag gerealiseerd kan worden waarvan de breedste gevel gericht is naar de omliggende woning, waardoor ter plekke een visueel het beeld geeft van een woning van 2 bouwlagen en niet dat van een ondergeschikt bijgebouw.

Verzoek 3

Gevraagd wordt de gebruiksmogelijkheden van de bestemming ter plekke uit te breiden met de functies horeca, pension hotel en/of restaurant.

Gezien de ligging in tegen de dijk en het feit dat de omliggende directe bebouwing bestaat uit louter woningen (rustige woonomgeving) wordt het planologisch mede gezien de duur van eventueel met de functies meebrengende geluidsbelasting het niet wenselijk geacht ter plekke een horeca danwel een restaurantfunctie te realiseren.

Ten aanzien van de functie ten behoeve van recreatieve overnachtingen bestaat op zich geen planologische belemmering. Deze functie zal dan plaats moeten vinden binnen het aangegeven bouwvlak. Het bijbehorende terrein voorziet in afdoende mogelijkheid te voldoen aan de in het plan gestelde parkeernorm.

Voorgesteld wordt daarom om in te stemmen met het opnemen van een aanduiding die recreatieve overnachtingen (horeca categorie 5) onder de voorwaarde dat parkeren plaats vindt op eigen terrein. Niet in te stemmen met het toestaan van de functie Horeca en Restaurant.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels te volgen door:

- a. Op de verbeelding in het bouwvlak behorende bij de Badhuisstraat 16 de aanduiding 'horeca = 5' toe te voegen

Niet tegemoet te komen aan de wens om:

- aan de gronden met de aanduiding 'opslag' een nadere functieaanduiding toe te voegen welke mantelzorg/zorgwoning mogelijk maakt, danwel een extra verdieping voor specifiek deze functies toe te staan;
 - de maximale goot- en/of bouwhoogte te verhogen;
 - Op het perceel badhuisstraat de functies Horeca en restaurant toe te voegen.
-

7. Indiener 7 (AI05083, 27 juli 2015).

J.R.E. de Geus
Tillenhof 3
1789 AW Huisduinen

Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 16 resp. 27 juli 2015.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, De zienswijze van 27 juli 2015 is gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Indiener is woonachtig aan de Tillenhof 3 op Huisduinen. Voor zijn woning wordt het nieuwbouwplan "Huisduiner Kwartier" ontwikkeld. Op zich vindt hij dat een goede ontwikkeling. Hij heeft echter wel een paar bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze die middels dit schrijven kenbaar worden gemaakt, zijn ook kenbaar gemaakt naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan en luidt als volgt:

Zienswijze voorontwerp:

De nieuw te bouwen woning W11 (stedenbouwkundigplan- verkaveling 11-07-2014) bestaat uit een bouwblok, te bebouwen erf en een tuinbestemming. De tuinbestemming van de woning W11 kruist voor een groot gedeelte mijn voortuin, waardoor ik beperkt mijn voortuin kan betreden.

Naast de praktische bezwaren, is dit stedenbouwkundig gezien een onwenselijke situatie. Ik verzoek daarom het college/de raad dit aan te passen in het ontwerp zodat de tuinbestemming van woning W11 mijn voortuin niet kan kruisen. Ter verduidelijking onderstaande situatie.



Figuur 2 (stedenbouwkundigplan-verkaveling 11-07-2014).

De gemeente heeft in de nota van beantwoording op het voorontwerp hierop het volgende aangegeven:

De woning W11 met de tuin daarvoor kan op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 gebouwd worden, zelfs zo dat woning direct voor de woning Tillenhof 3 gerealiseerd kan worden. Met het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan wordt de woning al zo gelegen dat rekening wordt gehouden met de bewoner van Tillenhof 3.

De claim al zouden de voortuinen elkaar niet mogen kruizen betreft een privaatrechtelijke discussie over de eigendom van de gronden en behoort niet thuis in de bestemmingsplanprocedure. bijbehorende tuin deze Indiener.

De HOM als eigenaar van het OS&O terrein kan op grond van het burgerlijk wetboek zelfs een erfscheiding van 2 meter hoog aanbrengen op de grens met de gronden van het Tillenhof 3.

Ook thans is er al een afscheiding aanwezig op de perceelgrens.

Met het stedenbouwkundig voorstel van de HOM wordt juist getracht het Tillenhof te betrekken bij de ontwikkelingen op het OS&O terrein. Deze ontwikkeling wordt van harte ondersteund door de gemeente.

Hoe de HOM als eigenaar van het OS&O terrein gronden uitgeeft en aan wie betreft een privaatrechtelijke zaak die niet van invloed is op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Dat het kruizen van de tuinen een privaatrechtelijke discussie is, is niet correct. De gemeente geeft de bouwer/ontwikkelaar de mogelijkheid om de voortuin van de woning W11 door te trekken tot voorbij mijn voortuin. Sterker nog, de bouwer/ontwikkelaar is verplicht dit te doen, omdat het is aangeduid met de bestemming "tuin". In gesprek met de bouwer bleek al snel dat deze één ding voor ogen heeft, zoveel mogelijk vierkante meters verkopen, en dat dit ten koste gaat van indieners zijn woongenot, was geen reden voor discussie.

Daarom doet indiener nogmaals een dringend verzoek richting de Gemeenteraad van Den Helder om deze situatie in het bestemmingsplan aan te passen. Naar zijn mening kan dit redelijk eenvoudig worden opgelost. Als de tuinbestemming ter plaatsen van de woning W11 schuin wegloopt zodat ik van de volle breedte van mijn voortuin gebruik kan maken, is het probleem opgelost. Dit betekent een paar vierkante meter minder voortuin voor de woning W11 en een paar vierkante meter meer openbare weg.

Naar de mening van indiener geeft dit ruimtelijk gezien een betere situatie; er is geen sprake meer van voortuinen die elkaar kruizen.

Indiener geeft aan dat hij sterk de indruk dat de gemeente Den Helder het belang van de bouwer/ontwikkelaar prevaleert boven het belang van de burger.

Op voorhand geeft indiener aan dat hij zal doorprocederen als blijkt dat deze situatie wordt overgenomen in het definitieve plan. Naast het aantekenen van beroep bij de RvS zal hij ook de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Eventuele bouwactiviteiten kunnen rekenen op een "verzoek om handhaving" van zijn kant.

Reactie:

De zienswijzen van indiener richten zich tegen de wijze waarop de tuinbestemming in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Verzocht wordt de tuinbestemming ter plekke van de Woning W11 schuin weg te laten lopen, zodat hij over de volle breedte van zijn voorkant gebruik kan maken.

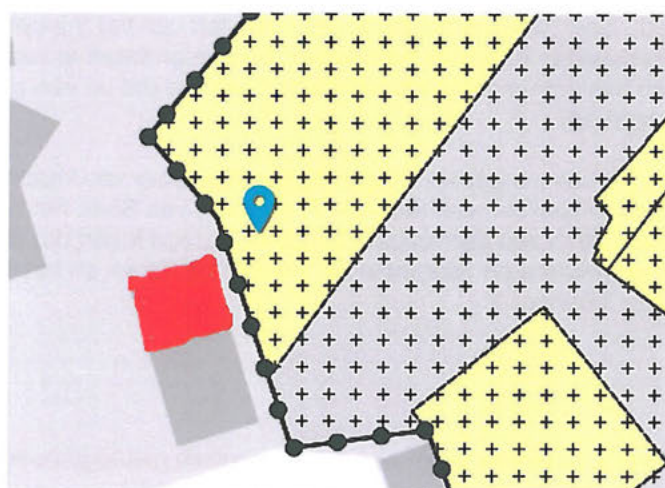
In het ontwerp bestemmingsplan loopt de bestemming Tuin door de hoek om. Hierbij is de beoogde tuin van de te bouwen woning W11 verbonden met de tuin van Tillenhof 3. Aangezien de gronden voor Tillenhof 3 een tuin is en het de bedoeling is dat deze aansluit bij de gronden gelegen voor de woning W11, hebben al deze gronden de bestemmingen Tuin gekregen. Vermeldenswaardig is dat de projectontwikkelaar aan de bewoners heeft aangeboden een strook grond gelegen tussen de

bestaande tuinen en de toekomstige weg voor het Tillenhof over te dragen aan de bewoners van het Tillenhof zodat zij over eigen terrein de toekomstige weg kunnen bereiken. (dit betreffen de gronden die in de tekening bij de zienswijzen aangeduid zijn met 10m² en 33 m²)



Figuur 2 (ontw. bp Huisduinen en de Stelling 2015)

Het thans vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier welke thans van kracht is en van kracht was op het moment dat indiener zijn huis kocht voorziet op de voorgenomen tuinbestemming in de bestemming Woondoeleinden. Zie figuur 3



figuur 3 (bp Huisduinerkwartier)

Op grond van artikel 6.1 van de bij de bestemming behorende regels zijn deze gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor parkeren;
- d. met bijbehorende voorzieningen zoals:
 1. tuinen en erven;
 2. wegen, straten en paden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. speelvoorzieningen.

Dit houdt in dat het thans vigerende bestemmingsplan ook al tuin ter plekke toelaat, evenals de mogelijkheid tot het bouwen van een woning gelegen direct voor de voortuin van indiener 7. Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet in een voor indiener veel gunstigere situatie: De mogelijkheid tot het bouwen van een woning direct voor zijn woning is niet meer mogelijk en er wordt voorzien in een zicht vanaf zijn woning op het Tillenhof. Daarnaast ontstaat er de mogelijkheid dat indiener zijn ontsluiting van zijn woning aan de voorkant kan regelen.

Tot slot is het ook al op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier mogelijk ter plekke groen of tuin te realiseren.

Niet valt in te zien waarom aan het verzoek van indiener tegemoet moet worden gekomen, zeker gezien de voor indiener 7 gunstigere stedenbouwkundige situatie die in het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 zijn opgenomen.

Dat bij een belangenafweging het belang van de bouwer/ontwikkelaar prevaleert boven die van een burger kan hier pertinent ontkend worden. Zoals hierboven vermeld zorgt de bouwer/ontwikkelaar met het aangepaste plan zoals in het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 is opgenomen voor een voor indiener 7 gunstigere situatie. Bij de planvorming is zoveel als mogelijk rekening gehouden van de wensen van indiener 7. Dat niet geresulteerd heeft in een tegemoetkoming op alle punten is geen reden om te suggereren dat de belangen van de bouwer/ontwikkelaar prevaleert boven die van een burger.

Tot slot geeft indiener 7 bij het niet tegemoet komen aan zijn zienswijzen gebruik te zullen maken van zijn recht om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan en een voorlopige voorziening aan te vragen. Tevens wordt aangegeven dat eventuele bouwactiviteiten kunnen rekenen op een 'verzoek om handhaving' van hem.

De houding roept bij ons de vraag op wat indiener 7 denkt te bereiken met de harde opstelling tegen het nu voorliggende bestemmingsplan. Immers indiener 7 had bij de koop van zijn woning rekening moeten houden die bouw- en gebruiksmogelijkheden die het toen geldende bestemmingsplan Huisduinerkwartier biedt. Begrijpelijk is dat hij bij het opstellen van het (nieuwe) stedenbouwkundige plan voor het Huisduinerkwartier een voor hem betere situatie probeert te bereiken. Dit plan zoals in het thans vast te stellen bestemmingsplan is vastgelegd getuigd dat op een groot aantal punten een duidelijke verbetering optreed.

Daarnaast zal het oude bestemmingsplan Huisduinerkwartier weer van kracht worden als bij het niet tegemoetkomen van zijn zienswijzen van indiener 7, de Raad van State het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 zou vernietigen. En zoals gezegd levert dat plan een voor de bouwer/ontwikkelaar veel ruimere en voor indiener 7 slechtere bouw- en inrichtings mogelijkheid voor de gronden gelegen voor Tillenhof 3.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

8. Indiener 8 (AI15.05106, 28 juli 2015).

Belangenvereniging Indische Buurt
Voorzitter Ir. L. Nieuwenhuis
Middenweg 63
1782 BB Den Helder

Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 28 juli 2015. De zienswijzen zijn echter op die datum door de gemeente per post ontvangen waardoor deze op 27 juli 2015 ter post is bezorgd. Overeenkomstig artikel 6:9, lid 2 Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen daardoor binnen de daartoe gestelde termijn ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Naar aanleiding van het bovengenoemde bestemmingsplan delen wij U mede dat de Belangenvereniging ingenomen is met de wijzigingen en aanvullingen die zijn aangebracht in het concept, n.a.v. onze zienswijze m.b.t. tot de Linie

Er rest nog één punt van kritiek.

In artikel 29.3 lid a is een lid 7 toegevoegd.

De zinsnede " Hiertoe dient in het belang van de bescherming van de ecologische waarden etc." is zeer onduidelijk in haar bedoeling.

Er moet iets in voldoende mate zijn vastgesteld, maar de vraag is WAT??

Het lijkt dat in de huidige tekst iets is weggevallen.

O.i. dient deze tekst een inleiding te zijn op de het gestelde in de punten a en b.

Het rapport dient duidelijk te maken welke natuurwaarden of ecologische waarden aanwezig zijn of, zo ja hoe en in welke mate, deze worden verstoord.

Reactie:

[De letterlijke tekst van artikel 29.3, lid a, sub 7 luidt:](#)

29.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

a. Werken of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding:

7. voor de gebieden behorende tot de Linie:

door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de ecologische waarden en kwaliteiten van het gebied plaatsvindt.

Hiertoe dient in het belang van de bescherming van de ecologische waarden de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de ecologische waarden van het terrein, dat zoals blijkt uit de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in

voldoende mate is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals hiervoor genoemd nadat het bevoegd gezag (mede aan de hand van het overlegde rapport) heeft aangegeven dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de ecologische waarden en kwaliteiten plaatsvindt, of
- b. zij hiervoor een ontheffing heeft afgegeven.

Zoals aangegeven in het artikel zijn werken of werkzaamheden zoals in lid 29.1 slechts toegestaan indien die werken of werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de ecologische waarden en kwaliteit van het gebied plaatsvindt.

Vervolgens wordt aangegeven hoe aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige aantasting van de ecologische waarden plaatsvindt, nl door:

Het overleggen van een rapport waarin wordt aangetoond wat voor ecologische waarden er eventueel worden aangetast.

Burgemeester en wethouders zullen oordelen of zo een rapport volledig is.

Vervolgens kan de vergunning pas worden afgegeven dan nadat het bevoegd gezag een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Natuurbeschermingswet (thans Gedeputeerde Staten van Noord-Holland) of een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet (minister OCW) heeft afgegeven waarin is aangegeven dat:

- er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de ecologische waarden of
- dat zij hiervoor een ontheffing/ verklaring van geen bezwaar (VVGB) hebben afgegeven.

Hoewel het artikel juridisch kloppend is wordt voorgesteld deze aan de hand van de zienswijzen tekstueel aan te passen zodat deze helderder en concreter van opzet wordt.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- a. in artikel 29.3, lid a, sub 7 de zin 'Hiertoe.. tm ...vastgesteld' te wijzigen naar:

Hiertoe dient in het belang van de bescherming van de ecologische waarden de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin in ieder geval staat aangegeven welke ecologische waarden aanwezig zijn en indien aanwezig:

- hoe en in welke mate deze worden verstoord;
- welke maatregelen worden genomen om een eventuele verstoring te beperken/voorkomen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- b. in artikel 29.3, lid a, sub 7 na de tekst '*nadat het bevoegd gezag*' de tekst '*(mede aan de hand van het overlegde rapport)*' in te voegen.
-

9. Indiener 9 (AI15.05451, 26 augustus 2015).

**Quelderduijn Beheer BV
De heer Bark en Leon Pieters
Mercurius 40
1785 AH Den Helder**

Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 26 augustus 2015.
De datering in de brief is van 20 augustus 2015.
De uiterste datum waarop zienswijzen konden worden ingediend was 27 juli 2015.

De zienswijzen zijn daardoor buiten de daartoe gestelde termijn ingediend, en zijn daardoor niet ontvankelijk.

De zienswijzen van indieners 9 dienen niet ontvankelijk te worden verklaard en buiten verdere behandeling te worden gelaten.

Inhoudelijk

Hoewel de ingediende zienswijzen niet ontvankelijk zijn en buiten verdere behandeling dienen te worden gelaten wordt ambtshalve gekeken of de inhoud van de zienswijzen nog aanleiding geeft het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Indiener 9 exploiteert de vanaf 1 juni het sportcentrum Quelderduijn.
Zij constateren dat de in het ontwerp bestemmingsplan maximale toegelaten evenementen categorie 1, niet overeenkomt met het feitelijke gebruik van de hal zoals ook in de toelichting staat aangegeven. Verzocht wordt in het sportcentrum evenementen tot en met categorie 3 toe te staan in overeenstemming met het feitelijke gebruik.

Reactie:

Zoals ook uit de toelichting blijkt is het vanaf de opstart van het plan de bedoeling geweest om evenementen in het sportcentrum mogelijk te maken. In ons beleid wordt het sportcentrum ook aangewezen als een zodanige locatie.

Op de verbeelding staat het sportcentrum als zodanig aangeduid. In de regels heeft vastlegging van het sportcentrum echter niet plaatsgevonden.

Mede naar aanleiding van de brief is nogmaals gekeken naar de aanwezige activiteiten in het sportcentrum. Hierbij is gebleken dat het pand thans gedeeltelijk in sauna in gebruik is. Daarnaast is

Voorgesteld wordt daarom in de regels het sportcentrum mogelijk te maken en tevens te bepalen dat in het sportcentrum evenementen tot en met categorie 3 evenals een sauna mogelijk zijn.

Advies

De zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten.

Ambtshalve:

Na artikel 15.1 lid c, een nieuw lid d in te voegen met de tekst:

“ ter plekke van de aanduiding ‘sportcentrum’, een sportcentrum welke mede gebruikt mag worden ten behoeven van:

- *evenementen tot en met categorie 3,*
- *wellness met sauna;*
- *ondergeschikte horeca;”*

De rest van artikel 15.1 te vernummeren.

3. Ambtshalve wijzigingen

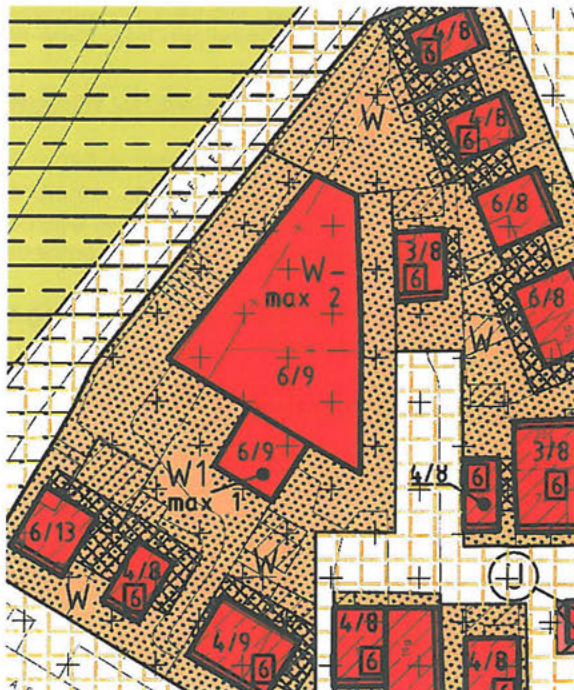
Gedurende de procedure van het bestemmingsplan is nader gekeken naar de bestaande rechten die bepaalde gebouwen en bouwwerken hebben binnen het plangebied. Dit leidt tot het voorstel om ambtshalve het plan op de volgende punten aan te passen:

a. Badhuisstraat 1 en 3 – bouwvlak uitbreiden.

Gebleken is dat de bouwvlakken ter plekke van de Badhuisstraat 1 en 3 niet overeenkomt met de aanwezige vergunde bebouwing. Voorgesteld wordt de verbeelding overeenkomstig bijlage 4 aan te passen.

b. Woningen op binnenterrein achter Badhuisstraat/Zeeweg

Op het binnenterrein achter de Badhuisstraat/Zeeweg werd op grond van het bestemmingsplan Huisduinen 2002 demogelijkheid geboden een 3-tal woningen te realiseren. (zie figuur)



Naar aanleiding van een informatiebrief van een van de omwonenden werd geconstateerd dat deze bouwmogelijkheid niet in het ontwerp bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015 is opgenomen.

Van de betreffende bouwmogelijkheid achter de Badhuisstraat 3 is in de afgelopen planperiode geen gebruik gemaakt. Voor de daarboven gelegen mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen is wel vergunning verleend maar deze zijn nimmer uitgevoerd en uiteindelijk is de vergunning hiervoor ingetrokken. Wat ook van belang is, is de eigendom situatie ter plekken van de gronden. Het bouwvlak bestaat uit 3 kadastrale percelen ieder met een andere eigenaar en waarvan het middelste perceel in bezit is bij de gemeente.

Het niet opnemen van deze bouwmogelijkheid in het onderhavige plan kan leiden tot een planschadeclaim van de eigenaren van de gronden.

Voorgesteld wordt daarom de bouwpercelen alsnog op de verbeelding op te nemen e.e.a. overeenkomstig de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan Huisduinen 2002. Het terrein van het Hoogheemraadschap welke tegen de dijk aan ligt te bestemmen met de bestemming Groen. E.e.a. overeenkomstig bijlage 4

c. Stedenbouwkundige plan "op Huisduinen"

De stedenbouwkundige visie voor het OS&O terrein was vastgelegd in het bestemmingsplan Huisduinerkwartier. Inmiddels is er voor de ontwikkeling van het terrein een andere projectontwikkelaar die de herontwikkeling van het OS&O terrein op zich heeft genomen.

Met de nieuwe projectontwikkelaar zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein gehandhaafd ten opzichte van wat in het bestemmingsplan Huisduinerkwartier is vastgelegd.

Wel heeft de verandering van de projectontwikkelaar geleid tot een aanpassing van het verkavelingsplan op een aantal punten. Dit kwam vooral voort uit het feit dat in het oude plan de duinwoningen erg krap op hun kavel gesitueerd waren.

Ten behoeve van het aangepaste plan is een stedenbouwkundig plan "Op Huisduinen" opgesteld welke als de onderlegger dient van het thans in het bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling opgenomen verkavelingswijze.

Voorgesteld wordt dit stedenbouwkundig plan als bijlage bij de Toelichting te voegen, zodat de uitgangspunten voor de nieuwe verkavelingswijzen voor een ieder helder is en in de toelicht (paragraaf 4.1) ter verwijzen naar deze bijlage.

d. Regels Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen

Zoals al bij de reactie op de zienswijzen van indiener 6 is aangegeven is geconstateerd dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen niet overeenkomt met de per 1 november 2014 veranderende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorgesteld wordt daarom de regels overeenkomstig bijlage 5 aan te passen zodat weer aansluiting is gezocht bij de Wabo.

e. Regels behorende bij aanduiding specifieke vorm van wonen –woongebouw

De regels voorzien niet in een regeling behorende bij de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding specifieke vorm van wonen –woongebouw.

Voorgesteld wordt aan artikel 21.1 na lid h. een lid i. op te nemen met de tekst 'ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –woongebouw', een woongebouw;

En de rest van het artikel te vernummeren.

f. Doublure art 12 Natuur

Artikel 12.1, lid f en lid k voorzien allebei in dezelfde mogelijkheid om bij de bestemming behorende gebouwen te realiseren.

Voorgesteld wordt om daarom lid f. te laten vervallen en het artikel te vernummeren.

g. Nadere uitleg begrippen

De begrippen Achtererf gebied en Bebouwingsbegrip zijn ingewikkeld. Ter verduidelijking wordt voorgesteld de begrippen Achtererfgebied en Bebouwingsgebied zijn zoals opgenomen in bijlage 6 van deze nota op te nemen in bijlage D van de regels.

h. Dienstwoningen op de Nollen

Op grond van het vorige bestemmingsplan was het mogelijk dienstwoningen op het gebied van de Nollen te realiseren. Dit zonder dat daarvoor een specifieke locatie was aangewezen. Inmiddels is geconstateerd dat een 2-tal bunkers op het terrein in gebruik zijn als dienstwoning.

Voorgesteld wordt beide bunkers te voorzien van de functieaanduiding "dienstwoning", en in de ter plekke geldende regels op te nemen dat alleen ter plekke van de functieaanduiding dienstwoning, een dienstwoning ten behoeve van het beheer/bewaking van het terrein aanwezig mag zijn.

4. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld:

- a. De zienswijzen van indieners 1, 3, 4, 8 ontvankelijk te verklaren en te volgen;
- b. De zienswijzen van indieners 2 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, Niet tegemoet te komen aan de wens om het bebouwingspercentage in het bouwvlak te verhogen naar 80% danwel het bouwvlak te vergroten.
- c. De zienswijzen van indieners 6 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen, Niet tegemoet te komen aan de wens om:
 - aan de gronden met de aanduiding 'opslag' een nadere functieaanduiding toe te voegen welke mantelzorg/zorgwoning mogelijk maakt, danwel een extra verdieping voor specifiek deze functies toe te staan;
 - de maximale goot- en/of bouwhoogte te verhogen;
 - Op het perceel badhuisstraat de functies Horeca en restaurant toe te voegen.
- d. De zienswijzen van indieners 5 en 7 ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen, en daardoor niet gegrond te verklaren;
- e. De raad voor te stellen bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

1. Stedenbouwkundig plan "Op Huisduinen" toevoegen als bijlage 6 bij de toelichting.
2. Paragraaf 4.1 pagina 93 bij het onderwerp Huisduinerkwartier aan te vullen met "Voor de herontwikkeling van het OS&O terrein door de huidige ontwikkelaar is een stedenbouwkundig plan "Op Huisduinen" opgesteld, waarin de uitgangspunten van het huidige plan zoals in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in verwoord zijn. Dit stedenbouwkundig plan is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd."

Regels

1. Artikel 1 te voorzien van aanvullende begripsomschrijvingen voor de begrippen Kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object overeenkomstig de begripsomschrijving in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
2. Artikel 12.1, lid f te laten vervallen;
3. Artikel 12.4, lid e. aanvullen door na "...terrein" toe te voegen "binnen de functieaanduiding "bedrijfswoning"".
4. Na artikel 15.1 lid c, een nieuw lid d in te voegen met de tekst:
" ter plekke van de aanduiding 'sportcentrum', een sportcentrum welke mede gebruikt mag worden ten behoeven van:
 - *evenementen tot en met categorie 3,*
 - *wellness met een sauna;*
 - *ondergeschikte horeca;"*
5. artikel 21.1 na lid h. te voorzien van een lid i. met de tekst 'ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –woongebouw', een woongebouw;
6. De regels van paragraaf 21.2.2, lid a t m e aan te passen overeenkomstig bijlage 5.
7. artikel 21.3.2 lid h. aan te passen door:
 - a. het maximaal aantal overnachtingsplekken te beperken tot maximaal 3 tweepersoonskamers;
 - b. de adressen HW Mesdagstraat 24 en Badhuisstraat 19 aan dit lid toe te voegen.
8. artikel 22.1, na lid a aan te vullen met lid b. met de tekst '*een strook ten behoeve van een 50kV elektriciteitsleiding*';
9. de regels te voorzien van een bij de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone –leidingen meet-en regelstation' behorende regelgeving overeenkomstig bijlage 2;

10. in artikel 29.3, lid a, sub 7 de zin 'Hiertoe.. tm ...vastgesteld' te wijzigen naar:

Hiertoe dient in het belang van de bescherming van de ecologische waarden de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin in ieder geval staat aangegeven welke ecologische waarden aanwezig zijn en indien aanwezig:

- hoe en in welke mate deze worden verstoord;
- welke maatregelen worden genomen om een eventuele verstoring te beperken/voorkomen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

11. in artikel 29.3, lid a, sub 7 na de tekst '*nadat het bevoegd gezag*' de tekst '*(mede aan de hand van het overlegde rapport)*' in te voegen.

12. Die regels te vernummern die als gevolg van de aanpassingen niet meer doorlopen.

13. Aan de regels bijlage C toe te voegen overeenkomstig bijlage 6 van deze nota.

Verbeelding

1. De het bouwvlak behorende bij het perceel Doggersvaart 31 te voorzien van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" en dit aantal vast te leggen op 4.
 2. het leiding tracé van de 50kV leiding met de bijbehorende veiligheidszone op te nemen middels de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook'.
 3. opnemen van een gebiedsaanduiding "Veiligheidszone –leiding meet- en regelstation" overeenkomstig de in de reactie aangegeven afstanden voor kwetsbare objecten;
 4. Op de verbeelding de gevraagde wijzigingen van de bouwvlakken op het OS&O terrein met de daaraan verbonden voorgevellijn conform bijlage 3 op te nemen;
 5. Op de verbeelding in het bouwvlak behorende bij de Badhuisstraat 16 de aanduiding 'horeca = 5' toe te voegen;
 6. Het bouwblok ter plekke van de Badhuisstraat 3 aanpassen overeenkomstig bijlage 4 van deze nota van beantwoording;
 7. De bestemming, het bouwvlak en bebouwingsmogelijkheden op het terrein aan de Zeeweg/ Badhuisstraat H.W. Mesdagstraat overeenkomstig bijlage 4 over te nemen.
 8. De beide bestaande bunkers op het Nollenterrein globaal liggende ter plekke van nummer 3 en 14 van de afbeelding bijlage 7 welke in gebruik zijn als dienstwoning te voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.
-

Voorgestelde aanpassing

Bijlage 1

B&B UIT T ZICHT

- Home
- Kamers
- Omgeving
- Prijzen
- Contact



Kamers

Onze B&B bevindt zich aan de zijkant van het woonhuis. Zo heeft u uw eigen ingang naar de kamers en bovendien alle privacy. Hier kunt u met 2 personen ruim vertoeven, en bij mooi weer kunt u heerlijk buiten zitten. In elke kamer heeft u beschikking over een douche, wastafel en toilet. Tevens kunt u uw eigen kopje thee of koffie zetten en gratis gebruik maken van draadloos internet.

Kamer 1

Begane grond 2 x 1 persoonsbed & bedbank voor 1 of 2 pers. Badkamer met douche, toilet, föhn en handdoeken. Zithoek met tea & coffee corner met waterkoker, koelkast en televisie. Wanneer nodig is er een ledikant aanwezig.

Foto's kamer 1



Kamer 2

1e etage 2 x 1 persoonsbed Badkamer met douche, toilet, föhn en handdoeken. Zithoek met tea & coffee corner met waterkoker, koelkast en televisie. Wanneer nodig is er een ledikant aanwezig.

Foto's kamer 2



Kamer 3

1e etage 2 x 1 persoonsbed Badkamer met douche, toilet, föhn en handdoeken. Zithoek met tea & coffee corner met waterkoker, koelkast en televisie. Wanneer nodig is er een ledikant aanwezig.

Foto's kamer 3



Copyright statement goes here. All rights reserved

Bijlage 2

31.9 Veiligheidszone - leiding meet- en regelstation

31.9.1 Aanduidingomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding meet- en regelstation' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het weren van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

31.9.2 Bouwregels

In afwijking tot het bepaalde in de bouwregels mogen in of op de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone – leiding meet- en regelstation' :

- a. geen kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van het gas meet- en regelstation ter hoogte van de Noordzeestraat 2 binnen een afstand van 4 meter van het gasmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van het gas meet- en regelstation ter hoogte van de Nieuweg 2 binnen een afstand van 2 meter van het gasmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

31.9.3 Afwijken van de bouwregels

het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.9.2 voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de afmetingen en maten welke gegeven zijn binnen de basisbestemming, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de meet- en regelstations; en
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

31.9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze gebiedsaanduiding als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van :

- a. kwetsbare objecten .
- b. Ter plaatse van het gas meet- en regelstation ter hoogte van de Noordzeestraat 2 binnen een afstand van 4 meter van het gasmeet- en regelstation beperkt kwetsbare objecten;
- c. Ter plaatse van het gas meet- en regelstation ter hoogte van de Nieuweg 2 binnen een afstand van 2 meter van het gasmeet- en regelstation beperkt kwetsbare objecten.

31.9.5 Uitzondering

Het bepaalde in lid 31.9.4. is niet van toepassing op gebruik welke reeds legaal aanwezig was op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

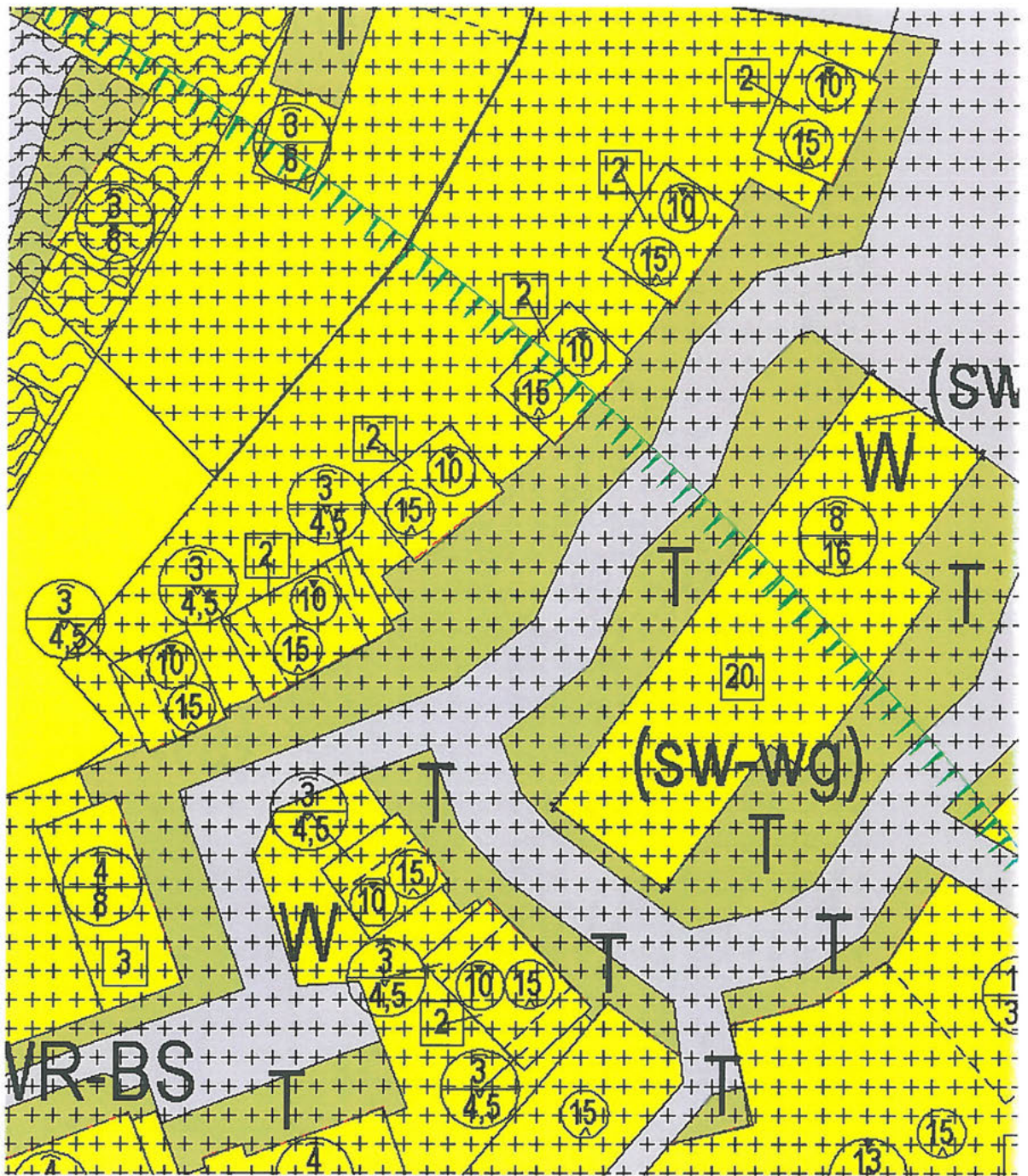
31.9.6 Regels inzake afwijking van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het gebruiksverbod als bepaald in lid 31.9.4 indien:

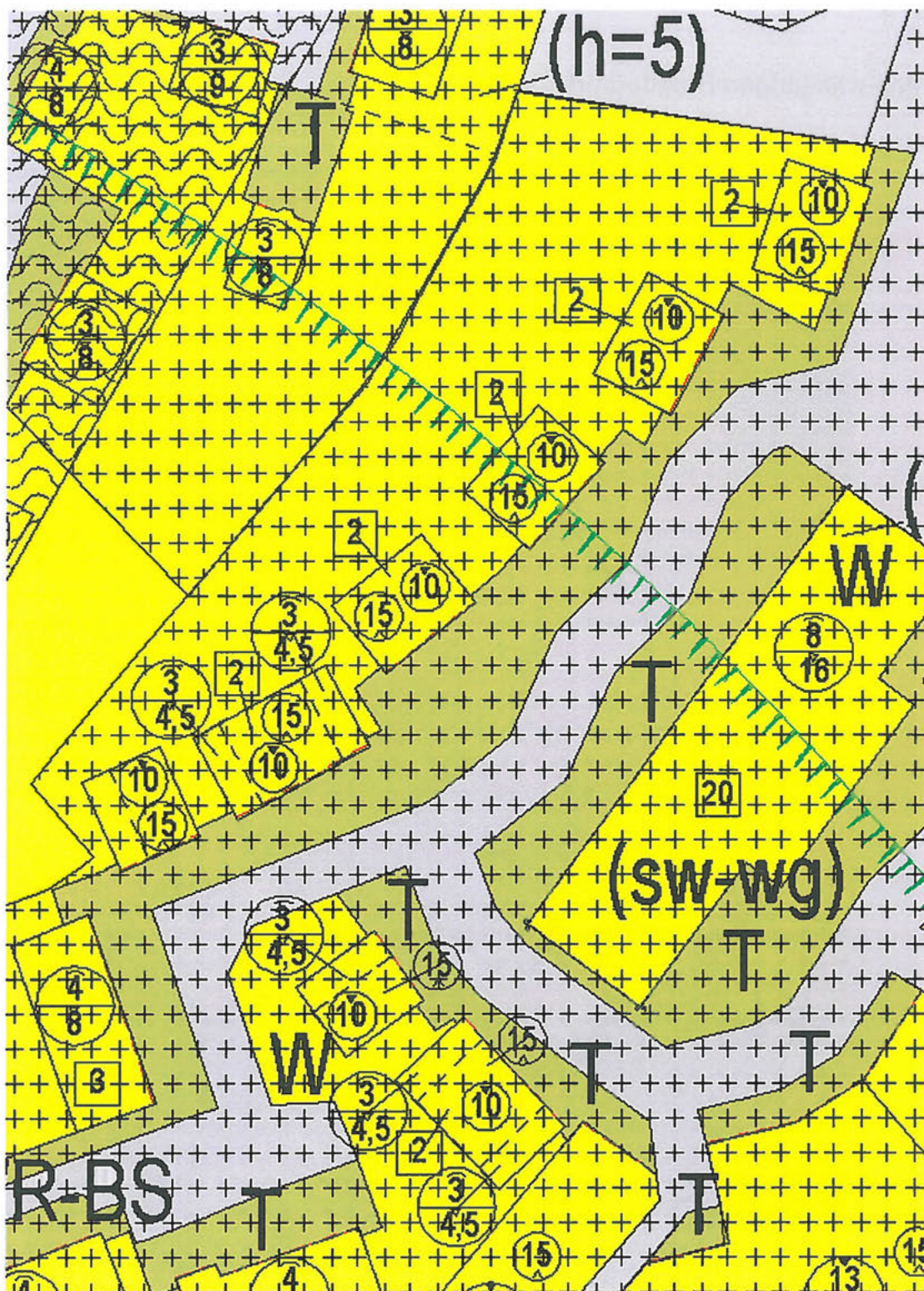
- a. het nieuwe gebruik zal leiden tot een afname van het aantal personen binnen de betreffende aanduiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de meet- en regelstations; en
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Bijlage 3

Tekening wijzigingen Huisduinerkwartier



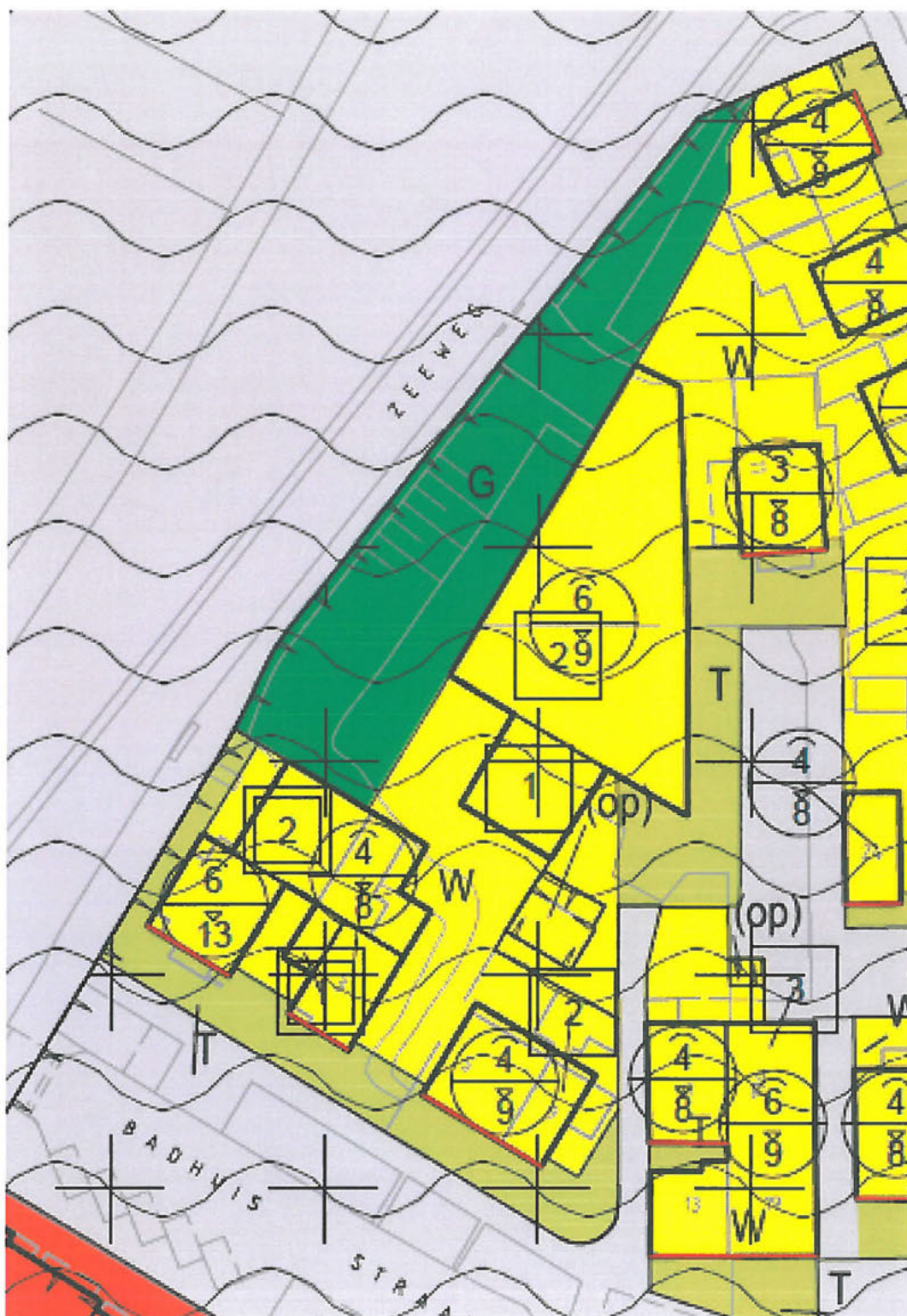
Voorgestelde situatie na vaststelling



Ontwerp bestemmingsplan zoals deze reeds ter visie heeft gelegen

Bijlage 4

Aanpassing bouwvlak Badhuisstraat 1 en 3 en terrein achter Badhuisstraat



Bijlage 5

Regels aan- en uitbouwen en bijgebouwen

21.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in lid 21.1 bedoelde gronden geldt dat:

- a. een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw behorende bij het hoofdgebouw mag binnen en/of buiten het bouwvlak worden gebouwd;

Maximum oppervlak

- b. het gezamenlijke oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, gelegen achter de oorspronkelijke voorgevel en niet behorende tot de oorspronkelijke woning op een bouwperceel mag:
 1. ter plekke van de aanduiding 'opslag' worden gerealiseerd en/of;
 2. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2 , *50% van dat bebouwingsgebied* of;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2 , *50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2* of,
 4. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 , *90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2 , tot een maximum van in totaal 150 m^2* , of
 5. niet meer dan het bestaande met vergunning bebouwde oppervlak bedragen.

Maximale hoogtes

- c. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van de oorspronkelijke hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 meter;
 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. Het hoofdgebouw
- d. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw;
 1. De dakvoet en in geval van een plat dak de beboeiingshoogte, mag maximaal 3 meter bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, mag niet meer dan 5 meter bedragen en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3;
- e. de afstand van een gebouw tot de bestemming Verkeer, Verkeer-Verblijf dient minimaal 1 meter te bedragen.
- f. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
 1. overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd op 1 meter achter de oorspronkelijke

- voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bijbehorende woning en;
2. de afstand tussen een overkapping en de bestemming Verkeer, Groen of Verkeer - Verblijf dient minimaal 1 meter te bedragen en;
 3. overkappingen mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn, met een maximale hoogte van 3,5 meter;

Toevoegen aan de begrippenlijst art 1:

Dakvoet – laagste punt van een schuin dak;;

Daknok – hoogste punt van een schuin dak

Bijlage 6

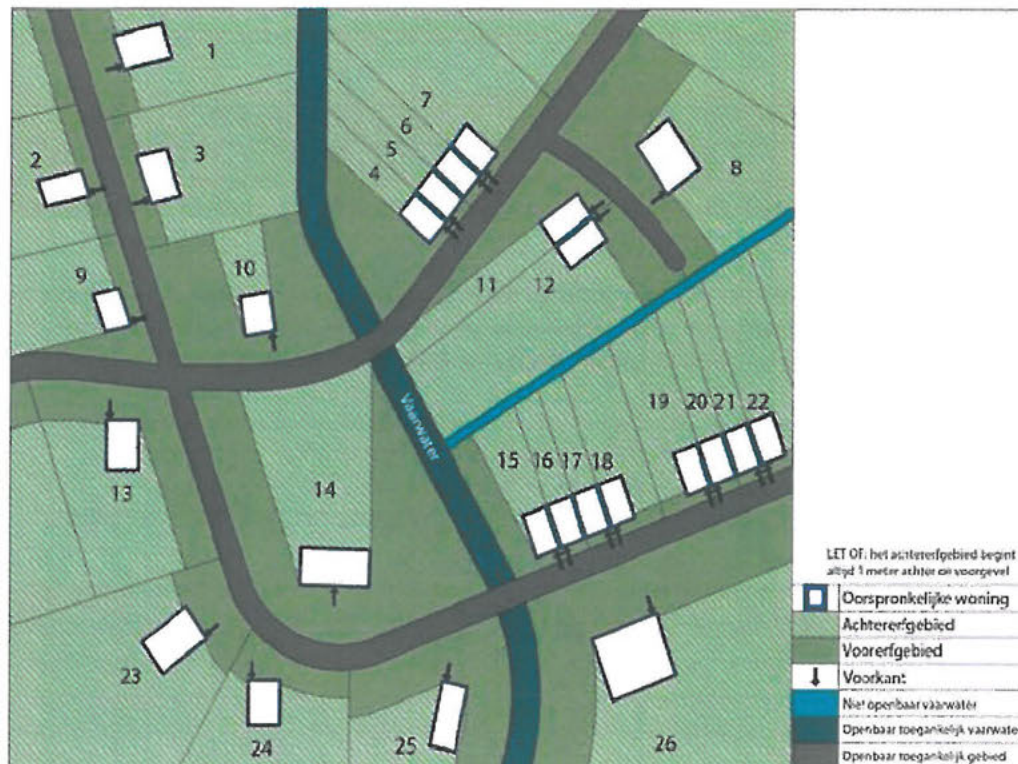
Achtererfgebied

In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'achtererfgebied' opgenomen.

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).

Om de precieze begrenzing van het achtererfgebied te bepalen wordt gewerkt met een denkbeeldige lijn. Die lijn loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorgevel. De lijn komt bij de zijgevel (op 1 meter achter de voorgevel) uit het hoofdgebouw en loopt dan verder over het erf evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Het al dan niet bebouwde gedeelte van het perceel bij het hoofdgebouw dat is gelegen achter die lijn, is het achtererfgebied.

Let er in hoeksituaties op dat de lijn het hoofdgebouw niet opnieuw mag doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw mag komen. Het kan betekenen dat in hoeksituaties de lijn niet evenwijdig met het openbaar gebied kan lopen, maar langs de zijgevel en het verlengde daarvan naar achteren loopt. Het erf dat recht achter het hoofdgebouw is gelegen, is altijd achtererfgebied. In onderstaande tekening is een aantal situaties weergegeven van de ligging van het achtererfgebied.



Belangrijke aandachtspunten

1. De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied.

2. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkste is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.
3. In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos-, of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd.
4. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel.
5. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd.
6. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenoemde 'nul situatie'. Vanuit die nul situatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nul situatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererf- gebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Met behulp van de bebouwingspercentages in de tabel is te berekenen hoeveel er totaal aan oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied aanwezig mag zijn of nog gebouwd mag worden.

Voorbeelden:

In een bebouwingsgebied met een omvang van bijvoorbeeld 80 m², mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Er mag in die situatie dus 40 m² aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijk hoofdgebouw aanwezig zijn. Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 220 m² mag dat de volgende oppervlakte zijn: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 120 m²=24 m²) = 74 m². Bij een bebouwingsgebied

van bijvoorbeeld 660 m² mag er een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn van: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 200 m²=40 m²) + (10% van 360 m²=36 m²) = 126 m². Zolang de oppervlakte van de in het bebouwingsgebied aanwezige bijbehorende bouwwerken de berekende limiet niet overschrijdt, kan er nog worden bijgebouwd.

Stapsgewijs kan de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als volgt worden berekend:

1. In stap één wordt vanuit de actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het erf, het achtererfgebied bepaald.
2. In stap twee wordt het bebouwingsgebied bepaald. Dit is het achtererfgebied en de grond onder de niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende gedeelten van het hoofdgebouw. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw behoort niet tot het bebouwingsgebied.
3. In de volgende stap wordt met de oppervlakte van het bebouwingsgebied en de gegeven bebouwingspercentages, de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken berekend. Het gaat hier om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die totaal in het bebouwingsgebied (bij het oorspronkelijk hoofdgebouw) aanwezig mag zijn. Om te bepalen hoeveel er nog mag worden bijgebouwd, dient de reeds aanwezige oppervlakte aan (al dan niet met vergunning gebouwde) bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied van dit maximum te worden afgetrokken. De oppervlakte die dan overblijft kan nog worden bijgebouwd.

Bijlage 7



Ligging bestaande bunkers ter plekke van nummers 3 en 14
welke in gebruik zijn ten behoeve van beheer en bewaking van het terrein

