

Vastgesteld d.d. 01 september 2014



<b>Statusnummer</b>	<b>Procedurefase</b>	<b>Datum</b>
01	<b>Voorontwerp</b>	April 2013
02	<b>Ontwerp</b>	Maart 2014
03	<b>Vaststelling gemeenteraad</b>	01 September 2014

## Inhoudsopgave

<b>1. Bestemmingsplan Harssens 2014</b> .....	<b>5</b>
1.1 Algemeen .....	5
1.2 Plangebied .....	6
1.3 Leeswijzer .....	6
<b>2. Beleidskader, Omgevingsaspecten en Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>9</b>
2.1 ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau .....	9
2.2 Omgevingsaspecten .....	9
2.3 Economische uitvoerbaarheid .....	12
<b>3. Juridische aspecten</b> .....	<b>13</b>
3.1 Inleiding .....	13
3.2 Onderdelen van het bestemmingsplan .....	13
3.3 Typen bestemmingsplannen .....	14
3.4 Systematiek van de planregels .....	14
<b>Aanvullende bestemmingen</b> .....	17
3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan .....	21
<b>4. Overleg en inspraak</b> .....	<b>23</b>



# 1. Bestemmingsplan Harssens 2014

## 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van twee ruimtelijke plannen op het Harssens schiereiland in de Haven van Den Helder. Het ene project behelst het in de toekomst realiseren van een kantoorcomplex ten behoeve van onderzoek voor Imares. Imares is een toonaangevend, onafhankelijk onderzoeksinstituut voor strategische en toegepast marien ecologisch onderzoek. Het nieuw op te richten gebouw zal de huidige gebouwen in Den Helder en Texel vervangen.

Het andere project welke dit bestemmingsplan wel direct mogelijk maakt betreft het realiseren van een Zeemanschapstrainer ten behoeve van het Ministerie van Defensie. Met behulp van deze trainer kunnen zeeactiviteiten op land worden nagebootst. Gedeelten van zeeschepen worden hiervoor op land nagebouwd. Daarnaast worden een trainingsgebouw en opslag gerealiseerd.

Omdat beide projecten in de nabijheid van elkaar liggen worden beide ontwikkelingen in één bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

### *Verbeelding, regels en toelichting*

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting is (in het bijzonder) bedoeld om het plan te verduidelijken.



Historisch zicht op Harssens

## 1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit een tweetal gebieden gelegen op het schiereiland Harssens.



Het linker met rood omlijnd gebied betreft de locatie waar Imares op termijn zijn nieuwe kantorencomplex wil realiseren en de rechter met rood omlijnd gebied betreft de locatie waar het Ministerie van Defensie zijn zeemanstrainer (met bijbehorende faciliteiten) wil realiseren.

## 1.3 Leeswijzer

Omdat voor de projecten ieder afzonderlijk een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld zal de toelichting van dit bestemmingsplan een afwijkende vorm hebben ten opzichte van een ander in de gemeente Den Helder opgestelde toelichtingen.

Daar waar bij een ander plan wordt ingegaan op:

- het relevante ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau;
- de omgevingsaspecten die voortvloeien uit het bestemmingsplan; en
- de economische uitvoerbaarheid,

wordt in dit bestemmingsplan ten aanzien van deze aspecten verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen. In deze toelichtingen wordt ten aanzien van beide projecten ingegaan op de bovengenoemde aspecten en daar waar aanwezig de onderlinge samenhang. Hoofdstuk 2 zal daarom alleen een verwijzing bevatten naar de beide ruimtelijke onderbouwingen.

De (juridische) toelichting bij de regels van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het overleg dat in het kader van het bestemmingsplan is gevoerd met verschillende instanties uit één gezet.





## **2. Beleidskader, Omgevingsaspecten en Economische uitvoerbaarheid**

### **2.1 ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau**

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. Het relevante rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid is verwoord in hoofdstukken 3 van de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage 1 (kantoor Imares) en bijlage 2 (realisatie Zeemanstrainer) bij deze bijlage zijn gevoegd.

### **2.2 Omgevingsaspecten**

Het ruimtelijk beleid en milieubeleid hebben raakvlakken. Kwaliteiten, waarden en functies hangen samen met het fysieke milieu (bodem, water, lucht). Het milieu stelt enerzijds randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit kan anderzijds verbeterd worden door ruimtelijke ordening. Deze aspecten evenals de invloeden van archeologie, cultuurhistorie en natuur zijn verwoord in hoofdstukken 4 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 1 (kantoor Imares) en bijlage 2 (realisatie Zeemanstrainer) bij deze bijlage zijn gevoegd. De betreffende onderzoeken bijlage 1 gaat uit van een grotere bouwmassa dan welke met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, hierdoor zullen de onderzoekresultaten in de praktijk gunstiger zijn dan in de bijlage wordt aangegeven. Het bestemmingsplan blijft hierdoor op deze locatie uitvoerbaar.

#### **2.2.1 Aanvullende ruimtelijk beleid**

Aanvullend op het gestelde in de ruimtelijke onderbouwingen (bijlage 1 en 2) stelt artikel 2.5.2 van de Barro aanvullende eisen ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit van de Waddenzee.

Artikel 2.5.2 Barro geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten zijn uitgesloten, omdat de maximale bouwhoogte binnen het plangebied is beperkt is tot 15 meter (met uitzondering van een afgifte toren van ca. 18 meter). Vanaf de Waddenzee is met name de zeewering met een hoogte van 10 meter zichtbaar welke achter het terrein langs loopt, hierdoor zal nieuwbouw slechts in beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de Waddenzee. Deze nieuwbouw zal gezien zijn maximale hoogte aansluiten bij de bebouwing die al aanwezig is op het Marineterrein (Havenkantoor is 17 meter hoog), waardoor ook hier geen sprake zal zijn van significante gevolgen.

Tot slot zal er geen significante toename zijn van licht omdat de defensieactiviteiten zich in tegenovergestelde richting van de Waddenzee richten namelijk op de haven, en deze activiteiten zich vooral overdag plaatsvinden in het kader van de opleidingsdoeleinden.

Op de bovengenoemde wijze zullen er geen significante effecten zijn op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Voor alle duidelijkheid is hieronder een afbeelding opgenomen van het gebied gezien vanaf het Waddengebied. Waarbij als referentie de hoogte van het Dok met 45 meter aangehouden kan worden.



### **2.2.2 Toetsing externe veiligheid**

Door Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) is het ontwerp uitwerkingsplan getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart en bij VR NHN bekende gegevens over risicovolle objecten.

#### **Risicovolle objecten**

Het plangebied is (vooralsnog) niet gelegen binnen het invloedsgebied van een ander Bevi-bedrijf of hoge druk buisleiding. De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico vormen daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### *Peterson*

Op circa 150 meter van het de locatie waar Imares op termijn middels een wijziging bevoegdheid zijn nieuwe kantorencomplex wil realiseren ligt het bedrijf Peterson, gevestigd aan de Paleiskade 41 in Den Helder. Het betreft hier een op- en overslagbedrijf voor de offshore-industrie en boorplatforms waar ook flinke hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, waaronder brandbare stoffen in bulk, corrosieve stoffen, radioactieve stoffen en explosieve stoffen. Het bedrijf zelf is niet opgenomen op de risicokaart.

Op dit moment wordt door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) en VR NHN onderzocht wat de risicosetting van dit bedrijf is. Gelet op de hoeveelheden aanwezige gevaarlijke stoffen is een typering als Bevi-bedrijf aannemelijk. Er zijn door VR NHN nadere gegevens opgevraagd bij het bedrijf (via OD NZKG), waarmee een goede risicoanalyse kan worden uitgevoerd. De aard van de aangeleverde gegevens moet leiden tot informatie over het al dan niet aanwezig zijn van risicocontouren buiten het bedrijfsterrein van Peterson. Onze voorlopige inschatting is dat er wel sprake kan zijn van risicocontouren buiten het bedrijfsterrein van Peterson, maar dat deze plaatsgebonden risicocontouren niet reiken tot het plangebied.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg**

Het plangebied is gelegen op circa 140 meter afstand van de provinciale weg N250. Deze weg is vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Plaatsgebonden risico*

Voor de N250 is een plaatsgebonden risicocontour ( $PR=10^{-6}$ ) niet aanwezig met de aanwezige transportaantallen. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen daarmee geen belemmering voor de plangebieden.

### *Groepsrisico*

Conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico worden verantwoord als er sprake is van:

- een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, of;
- een toename van het groepsrisico.

In de concept Handleiding Risicoanalyse Transport (Rijkswaterstaat/Ministerie van I&M, d.d. 1 november 2011) zijn vuistregels opgenomen waarmee kan worden bepaald of het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In dat geval heeft een berekening van het groepsrisico geen toegevoegde waarde en kan deze achterwege blijven.

Bij de N250 is de dichtstbijzijnde bebouwing (met enige omvang) gelegen op ongeveer 80 meter van de N250 (bedrijventerrein). Er is sprake van eenzijdige bebouwing. De bebouwing kan getypeerd worden als bedrijventerrein (personendichtheid circa 40 personen/hectare). Bij een eenzijdige bebouwing van 100 personen per hectare op 50 meter van de weg wordt bij 500 GF3- transporten de drempelwaarde voor 0,1 maal de oriëntatiewaarde bereikt.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico van de N250 langs het plangebied veel lager zal zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en vormt daarmee geen belemmering voor de plangebieden.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over het water**

Het plangebied voor de realisatie van het kantorencomplex van Imares grenst aan het havenhoofd waar de veerboot naar Texel aanmondt. Op gezette tijdstippen vindt een afvaart plaats waarbij ook

transporteurs van voertuigen met gevaarlijke stoffen op de boot aanwezig zijn. De frequentie is zo laag dat dit niet significant bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico.

Opgemerkt wordt dat recent bij VR NHN een voorstel van TESO is neergelegd om op de toekomstige nieuwe veerboot een CNG-gasinstallatie (flessenbatterij) te plaatsen met 17.400 liter gecompriëerd aardgas.

De gevaaraspecten komen overeen met die van een aangesloten gasflessenbatterij. Hiervoor zou aansluiting kunnen worden gezocht met de eisen in PGS 15. Er is op dat moment echter geen sprake van een inrichting. Op dat moment is de regelgeving voor de scheepvaart en de eisen voor het transport van gevaarlijke stoffen over het water van toepassing.

Geadviseerd wordt om bij de Inspectie Leefomgeving en Transport na te vragen in hoeverre er eisen gesteld gaan worden ten aanzien van deze bufferopslag in relatie tot de aanwezigheid hiervan op de omgeving. Gezien de aard van het gas (lichter dan lucht) en de wijze van opslag (gasflessen) valt een opslag in de open lucht op het dek te verwachten boven een in pandige opslag in het schip. Op dit moment is nog geen inschatting te maken in hoeverre hiervoor consequenties aanwezig kunnen zijn voor de toekomstige nieuwbouw van een kantorencomplex voor Imares. Dit aspect zal aan de orde komen bij het opstellen van het wijzigingsplan welke de bouw van het kantoor/onderzoekscentrum mogelijk maakt.

#### **Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen**

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland, uitgave november 2012. Dit is een aspect welke niet in een bestemmingsplan geregeld wordt maar zal plaatsvinden bij het behandelen van de feitelijke bouw.

### **2.3 Economische uitvoerbaarheid**

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In de hoofdstukken 5 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 1 (kantoor Imares) en bijlage 2 (realisatie Zeemanstrainer) bij deze bijlage zijn gevoegd wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan hieruit volgt dat het bestemmingsplan geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente en daarom in economisch opzicht uitvoerbaar.

## 3. Juridische aspecten

### 3.1 Inleiding

Belangrijkste doelstelling van het bestemmingsplan Harssens 2014 is het realiseren van twee projecten op het schiereiland Harssens. Het bestemmingsplan is in dat opzichte een ontwikkelingsplan. Het plan voor het realiseren van de Zeemanstrainer verkeert in een definitieve fase van het ontwikkelproject waardoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden duidelijk zijn en deze op de verbeelding kan worden verbeeld. Het plan voor het realiseren van het kantoor voor Imares verkeert nog niet in een definitieve fase, zo is de definitieve bebouwing nog niet bekend. Ook moet er nog windonderzoek uitgevoerd worden om de gevolgen van het plan op de veerdienst van de TESO te bekijken. Voor dit plan is daarom in samenhang met de participanten gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij kunnen aan de wijzigingsbevoegdheid eisen worden gesteld met het oog op de toekomstige bedrijfsvoering echter zonder dat dit leidt tot overlast voor de naburige bedrijven.

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan een modern plan die de bestaande kwaliteiten van het gebied waarborgt, maar tevens flexibiliteit biedt aan gewenste ontwikkelingen. Vertaling van deze doelstellingen vindt plaats in voorliggend hoofdstuk. Door het toelichten van plansystematiek en de verschillende bestemmingen wordt duidelijk welke visie/beleid als achterliggende gedachte geldt voor de gemaakte keuze in de voorschriften en op de verbeelding.

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

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

### 3.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

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

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

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

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

### 3.3 Typen bestemmingsplannen

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

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

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

Het bestemmingsplan Harssens 2014 is een combinatie van een mengvorm van een ontwikkelplan en een beheersplan. De voorgenomen ontwikkelingen zijn zo duidelijk dat aan het plangebied duidelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld, dit echter zonder uit oog te verliezen dat vanuit een toekomstige bedrijfsvoering nog (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid wenselijk is.

### 3.4 Systematiek van de planregels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen.

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

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en de aanwezige dubbelbestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Specifieke aandacht gaat daarbij uit de omschrijving van de bestemming, de bouwregels en zogenaamde flexibiliteitbepalingen<sup>1</sup>.

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

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

Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

---

<sup>1</sup> Flexibiliteitbepalingen vallen uiteen in vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en uit te werken.

## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

### *Artikel 1 Begrippen*

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

### *Artikel 2 Wijze van meten*

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

## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

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

uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde' is altijd een toetsingscriterium opgenomen aan welke waarden getoetst dient te worden bijvoorbeeld landschappelijke en natuurlijke waarden van een terrein;

- *Gebruiksregels:* In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming.

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

### **Bestemmingen**

Het bestemmingsplan Harssens 2014 bevat één bestemming:

1. Maatschappelijk – Militair terrein;

En de volgende aanvullende bestemming (dubbelbestemming):

2. Waarde – beschermd stadsgezicht;

#### **1. Maatschappelijk – Militair terrein**

De gebieden begrepen binnen dit bestemmingsplan zijn conform de Barro bestemd met de bestemming Maatschappelijk - Militair terrein.

Binnen deze bestemming worden militaire doeleinden en/of haven/zee gerelateerde civiele bedrijven danwel overheidsdiensten mogelijk gemaakt om aan de wensen van een moderne bedrijfsvoering en beheer van de terreinen in relatie met defensie mogelijk te maken. Door dit begrip worden ook bestaande niet militaire functie mogelijk zoals in dit concrete geval een gebouw voor Imares een organisatie belast met marien onderzoek. Dit staat los van het verkrijgen van privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar van de terreinen.

De regels zijn globaal van opzet aangegeven wordt dat binnen de bouwvlakken gebouwd mag worden met een aangegeven bebouwingspercentage. Daarnaast wordt een maximale bouwhoogte aangegeven. In het bestemmingsplan Harssens 2013 welke in 2013 als ontwerp ter visie heeft gelegen was de westelijke locatie voorzien van een directe bouwtitel met een maximale bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak van 21 meter. Deze locatie is in dit bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsgebied waarbij nieuwe bebouwing buiten de bestaande bouwrechten alleen mogelijk is dan nadat een wijzigingsplan is opgesteld. Aan het opstellen van zo een wijzigingsplan is de voorwaarde gesteld dat eerst middels een windonderzoek dient te worden aangetoond dat de nieuwbouw geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de weerdienst van de TESO. Tevens is opgenomen dat de hoogte van de nieuwbouw dan niet meer mag bedragen dan 15 meter. Op deze wijze wordt een betere aansluiting gevonden bij de overige gebouwen op het schiereiland Harssens. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt aan de bestaande bebouwing te bouwen.



Door het opnemen van de beperkte hoogte en de mogelijkheid aaneengesloten aan de bestaande bebouwing te bouwen in de wijzigingsbevoegdheid wordt op voorhand geanticipeerd voorkomen dat er ongewenste windvallen/vlagen ontstaan die het afmeren van de naastgelegen veerdienst bemoeilijken danwel in gevaar brengen.

Ten aanzien van de locatie van de Zeemanstrainer (oostelijk bestemmingsvlak) is er wel een directe bouwtitel opgenomen waarbij de bouwhoogte aansluit bij het bouwplan (max 10 meter). Het bouwplan bestaat uit een aantal bouwwerken die overeenkomen met scheepsdekken van marineschepen, met tuig, dekhuisen, relingen en scheepsinstallaties. Daarnaast worden een aantal ondersteunende gebouwen gerealiseerd. De hoogtes van bouwwerken komen derhalve voort uit de bestaande schepen waarvoor de trainingsfaciliteiten gemaakt worden. Ook voorzien de regels in de mogelijkheid van het plaatsen van een afgifte toren op deze locatie (zie ook figuur 2.4 pagina 9 van bijlage 2). Deze trainingsfaciliteit welke op het oostelijke bestemmingsvlak wordt gerealiseerd maakt onderdeel uit van de Zeeschapstrainer en heeft een hoogte van maximaal 19 meter.

### ***Aanvullende bestemmingen***

Binnen het plangebied is één aanvullende bestemming opgenomen. Deze aanvullende bestemming heeft aanvullende regelgeving met betrekking tot één onderwerp op de onderliggende bestemming.

De dubbelbestemming is voorzien van een coördinatiebepaling ten aanzien van de prioritering van de dubbelbestemming ten opzichte van de onderliggende bestemming.

### **Dubbelbestemmingen**

#### ***2. Waarde-Beschermd Stadsgezicht (artikel 4)***

Deze aanvullende bestemming geeft nadere regels met betrekking tot het gebied welke is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Met betrekking tot het plangebied hebben de aanvullende regels vooral betrekking op het conserveren van de stedenbouwkundige structuur van de ondergrond en de aanwezige bebouwing en heeft minder betrekking op de conservering van de individuele bouwwerken.

Om deze reden is een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen en maar enkele algemene stedenbouwkundige eisen.

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

De bepalingen van 'Algemene regels' vormen de algemene bepalingen van de voorschriften en bevatten alle bepalingen die nog niet ergens anders zijn ondergebracht. Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen

### ***Anti dubbeltelbepaling (artikel 5)***

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

### ***Algemene gebruiksregels (artikel 6)***

Hieronder zijn vermeld de gebruiksregels die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen dienen te worden.

### ***Algemene aanduidingsregels (artikel 7)***

In dit hoofdstuk worden regels gesteld behorende bij de gebiedsaanduidingen op de digitale verbeelding. In dit bestemmingsplan is dat er één nl. 'vrijwaringszone-dijk'.

Daar waar deze aanduiding strijdig is met de bestemming zijn deze aanduidingen maatgevend.

#### Vrijwaringszone-dijk

Op grond van de Barro is het verplicht de beschermingszone behorende bij de primaire waterkering op de verbeelding op te nemen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt of de waterkering bestaat uit een Dijk. Daarbij worden aan eventuele bouwwerken binnen deze zone aanvullende regels gesteld.

### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 8)***

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

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

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

##### ***Overgangsregels (Artikel 9)***

In het bestemmingsplan worden overgangsregels opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.

##### ***Slotregel Artikel 10***

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Harsens 2014**.



### 3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

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

- Ad 1) Het bestemmingsplan is in de voorontwerpfase rondgestuurd aan de met handhaving belaste afdeling met het verzoek hierop commentaar te leveren met het oog op de latere handhaving van het bestemmingsplan.
- Ad 2) Om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegd en is een inloopavond gehouden. Zo zijn, vooruitlopend op de officiële wettelijke bestemmingsplanprocedure, belanghebbenden gehoord.
- Ad 3) Met het aanbieden in de voorontwerpfase aan de met handhaving belaste afdeling evenals de ter inzage legging en inloopavond is dit getoetst.
- Ad 4) Nadat een overtreding is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, de overtreder worden benaderd door de met handhaving belaste afdeling, om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijkse bestuur van de gemeente worden voorgelegd om middels bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een vooraanschrijving tot het opleggen van een lastgeving worden bekend gemaakt waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan

worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

## 4. Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Harssens 2013 heeft vanaf 1 mei 2013 tot en met 11 juni 2013 ter inzage gelegen. Het plan heeft fysiek in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Tevens heeft voorafgaande aan en gedurende deze periode overleg plaatsgevonden met andere overheden/overleginstanties. De inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij geen inspraakreacties ontvangen.

Een aantal overleginstanties (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, ministerie van Defensie en de Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap) hebben positief gereageerd op het bestemmingsplan. Alleen de reactie van het ministerie van Defensie heeft geleid tot een aanpassing van de maximale hoogte. Het voorontwerp bestemmingsplan voorzag namelijk in een maximale hoogte van 21. Het ministerie van Defensie verzocht deze hoogte in overeenstemming te brengen met de minimaal benodigde hoogte voor zend en ontvanginstallaties (22 meter). In het ontwerpplan is de maximale bouwhoogte aangepast aan 22 meter.

Een reactie van Rijkswaterstaat in combinatie met de N.V. Texels Eigen Stoomboot Onderneming (TESO) verzocht het uitvoeren van nader onderzoek met betrekking tot eventuele overlast als gevolg van veranderende windstromen in relatie met de te realiseren bouwmassa van Imares.

Naar aanleiding hiervan is onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Marin rapport No. 25991-1-MSCN-rev.2 d.d. 16 juli 2013. De conclusie van dit rapport was door de bouwmassa van het te bouwen Imares kantoor alleen bij windsnelheden boven de 9 Bft vanuit het oosten gevaar kon opleveren voor de controleerbaarheid van de schepen van de TESO. Daarbij werd ook geconcludeerd dat bij deze windsnelheden vanuit oostelijke richting de veerdienst uitvalt door een te lage waterstand in de haven. De overall conclusie was dat de bouwmassa geen bezwaar opleverde voor de TESO.

Hiermee wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reacties voortkomen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden opgestart.

### **Ontwerp bestemmingsplan Harssens 2013**

Op grond van dit onderzoek is het bestemmingsplan Harssens 2013 gedurende de periode van 16 juli 2013 tot 26 augustus 2013 als ontwerp ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend, te weten door De TESO en door mevrouw C. van Driesten.

De zienswijzen, in het bijzonder die van de TESO waarin de zorgvuldigheid van het door het onderzoeksbureau Marin uitgevoerde windonderzoek ernstig ter discussie werd gesteld gaf aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

De conclusies van dit aanvullend onderzoek was dat het eerder uitgevoerde onderzoek inderdaad niet had voldaan aan de daaraan te verwachten zorgvuldigheid. De nieuwe onderzoeksgegevens gaven aan dat er door de bouwmassa van het te realiseren gebouw van Imares wel hinder en gevaar kon optreden voor de aan- en afvaart van de veerdienst ook bij lagere windsnelheden van 7 Bft. (bijlage 4 van de toelichting)

Bovengenoemd onderzoek heeft in nauw overleg met de Woningstichting Den Helder als uitvoerde partij geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In plaats van het opnemen van een directe bouwtitel voor de betreffende locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de wijziging bevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt een gebouw te realiseren waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing en bebouwingshoogte. Op die wijze worden valwinden en een dynamische windbelasting op de veerboten voorkomen. Om dit laatste zeker te stellen is als voorwaarde tot het vaststellen van het wijzigingsplan opgenomen dat uit een te leveren windonderzoek moet blijken dat er geen significante gevolgen voor de veiligheid van het aanmeren van de veerdienst zijn als gevolg van windbelastingen op de veerboten in relatie met te realiseren bouwmassa.

Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid en de aanpassingen van de dan te realiseren bouwmassa van het gebouw ten behoeve van Imares in relatie met de zorgvuldige wijze waarop de gemeente het bestemmingsplan wil opstellen is besloten het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp in procedure te brengen. Hierbij is het jaartal van het plan aangepast naar Harssens 2014. Op deze wijze worden ook andere overheidsinstanties opnieuw in de gelegenheid gesteld op de wijzingen te reageren vooruitlopend op de formele vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

De al ingediende zienswijzen op het ontwerpplan uit 2013 zijn als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd, deze zullen bij de nog te ontvangen zienswijzen worden gevoegd. Na afloop van de periode van het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zal aan de hand van alle ingediende zienswijzen een nota van beantwoording worden opgesteld waarin alle zienswijzen van commentaar worden voorzien. Hierna zal een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan om het bestemmingsplan indien nodig gewijzigd vast te stellen.