



Nota van beantwoording

zienswijzen en wijzigingen

bestemmingsplan  
Julianadorp Oost 2011

d.d. 25 oktober 2011

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

### **1. Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 heeft vanaf 8 juli 2011 tot en met 18 augustus 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij 10 schriftelijke reacties ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.

Buiten de periode van tervisielegging hebben wij één zienswijze ontvangen.

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 (zoals het in april vastgesteld Nota bouwen en parkeren).

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 het 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

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

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien:

## 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. Het nummer van de zienswijzen komt overeen met het nummer in bijlage 3 zienswijzen. Voor de volgorde is het volgnummer van registeren aangehouden.

### 1. Indiener 1 (AI11.07783, 18 juli 2011).

Dhr. H. Post  
J. van der Veerstraat 26  
1786 AJ Julianadorp

#### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 14 juli 2011 en bij ons ingeboekt op 18 juli 2011. De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### Inhoudelijk

Indiener 1 geeft aan dat met zijn zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan niet hebben geleid in enige wijziging of voorzieningen in het ontwerp bestemmingsplan en dient deze zienswijzen opnieuw in.

Indiener 1 verzoekt:

- het treffen van voorzieningen:
  - voor oeverwaluwen zoals kleihoudende zandheuvel/prefab wand;
  - voor huiszwaluwen zoals kleistroken;
  - voor gierzwaluwen d.m.v. inmetsekkasten;
- het aanbrengen van bessendragende struiken als wintervoedsel in het groen;
- het aanbrengen van zaadhoudende planten en bloemen voor overwinterende vogels;
- het niet aanbrengen van mussenwerende daken in de nieuwbouw.

#### *Reactie:*

*Het bleek dat de uitgevoerde ecologische onderzoeken gezien de duur van de uitvoering van de plannen van Julianadorp Oost inmiddels ouder waren dan 3 jaar. Om deze reden is besloten een aanvullend ecologisch onderzoek te laten verrichten.*

*Dit rapport is uitgevoerd door ProCensus, rapportnummer 11.5500\_R\_001.01.*

*Conclusie uit het rapport is dat er een aantal beschermde plant- en diersoorten in het gebied aanwezig en te verwachten zijn.*

*Voor aanvang van de werkzaamheden zal nader onderzoek moet worden verricht aangaande een aantal soorten. Deze verplichting is geregeld in de Flora en Faunawet en behoeft niet apart in het bestemmingsplan geregeld te worden.*

*Dit houdt voor de voorgenomen werkzaamheden om het terrein te bouw- en woonrijp te maken in dat voorafgaande aan deze werkzaamheden mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen zodat de verstoring van de beschermde flora- en fauna geminimaliseerd wordt.*

*Gezien de aard en soort van de aangetroffen beschermde soorten alsmede de mogelijk te nemen maatregelen is er geen reden waarom met het uitvoeren van de plannen niet voldaan kan worden aan het gestelde in de Flora- en Faunawet.*

*Voorgesteld wordt de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door de tekst door de tekst van bijlage 3e toe te voegen als paragraaf 4.8.2.a. en het aanvullende ecologisch onderzoek als bijlage 3a bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.*

*De voorgestelde maatregelen dienen in de uitvoering geregeld te worden en worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Betrokkenen heeft inmiddels gespreken gehad met de werkvoorbereider van het plan om eventuele mogelijkheden door te spreken.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door het aanvullende ecologische onderzoek als bijlage 3a bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en de conclusie van dit rapport op te nemen in hoofdstuk 4.8.2.a van de toelichting.

---

## 2. Indiener 2 (AI11.08145, 27 juli 2011).

Provincie Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

### procedureel:

Het schrijven is gedateerd op 25 juli 2011 en bij ons ingeboekt op 27 juli 2011 en is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

Indiener 2 geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Wel wordt aangegeven dat ervan uitgegaan wordt dat een wijzigingsplan waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied en/of Sport' ter zijner tijd op de gebruikelijke wijze ter vooroverleg aan gedeputeerde staten van Noord-Holland wordt aangeboden.

### *Reactie:*

*Het aanbieden van een wijzigingsplan aan het rijk, de provincie en de waterbeheerder is in het kader van 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor het opstellen van een bestemmingsplan aan de orde. Voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid zal hiervoor ook gebruik worden gemaakt in het kader van de belangenafweging.*

*Artikel 3.4, lid a van de planregels stelt expliciet dat pas gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid mits door Gedeputeerde staten van Noord Holland voor het betreffende gebied ontheffing is verkregen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor het mogelijk maken van woningbouw en verdere verstedelijking in het landelijk gebied.*

*Op deze wijze is overleg met de provincie expliciet in het bestemmingsplan vastgelegd.*

### **Voorstel**

De opmerkingen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

---

### 3. Indiener 3 (A11.08435, 04 augustus 2011).

Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)  
Postbus 75200  
1117 ZT Luchthaven Schiphol

#### procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 3 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 04 augustus 2011. De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### Inhoudelijk

De zienswijzen heeft betrekking op de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en is tekstueel van aard. Het betreft een aanvulling van het reeds opgenomen belang van LVNL, neergelegd in hoofdstuk 4.9 onder lid 4.9.5 CVOR radar (blz 45), met de bedoeling de tekst te verduidelijken en te actualiseren.

De voorgestelde tekst is:

Het plangebied "Julianadorp Oost 2011" bevindt zich in een toetsingsvlak van de navigatieapparatuur alsmede een toetsingsvlak van de surveillanceapparatuur van LVNL. Het toetsingsvlak van de CVOR/DME, onderdeel van de navigatieapparatuur, is hierbij leidend en van belang. De CVOR (Conventional VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en de DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor het baken Den Helder het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren.

Objecten die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring opleveren. In dit kader beoordeeld LVNL of de uitvoering van voorgenomen (bouw)plannen inderdaad van invloed zijn op de correcte werking van CNS apparatuur. De beoordeling vindt plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).

De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde toegestane bouwhoogte, zoals vermeld op de Verbeelding, strekken niet door het toetsingsvlak van de CVOR/DME heen. Indien op basis van artikel 23 (Algemene regels inzake afwijking) van de Regels van het ontwerp bestemmingsplan het toetsingsvlak van de CVOR/DME alsnog doorschreden wordt, wil LVNL (of diens rechtsopvolger) toetsen of de voorgenomen bouw geen onaanvaardbare gevaar of hinder oplevert voor de veiligheid van de luchtvaart in verband met de invloeden op de communicatie-, navigatie- en surveillance apparatuur.

Daarnaast informeert het LVNL ons over de naar verwachting per 1 januari 2012 te hanteren (gewijzigde) toetsingsvlakken. Hierover zullen de betrokken gemeenten t.z.t apart over geïnformeerd worden.

#### *Reactie:*

*De aanvulling betreft een toevoeging van de tekst in de toelichting.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt aan de zienswijzen tegemoet te komen en de voorgestelde tekst over te nemen en te verwerken in de toelichting hoofdstuk 4.9 onder lid 4.9.5 CVOR radar.

#### 4. Indiener 4 (A/11.08667, 11 augustus 2011).

R. de Graaf  
Slingerbeekstraat 26  
1784 DA Den Helder

#### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 11 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 11 augustus 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

Onder aan het schrijven geeft indiener 4 aan dat hij voor zover van toepassing mede namens Fa. D.P. de Graaf en overige belanghebbenden zijn zienswijze indient. De zienswijzen zijn echter niet mee ondertekend namens de Fa. D.P. de Graaf of andere belanghebbenden. Ook zijn er geen machtigingen bij het schrijven ingediend. Om deze reden dient ervan uitgegaan te worden dat de zienswijzen alleen namens de heer R. de Graaf zijn ingediend.

#### Inhoudelijk

Indiener 4 geeft aan dat naar zijn gevoel niet genoeg gevolg wordt gegeven aan de door vele omwonenden aangedragen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkelingen van Julianadorp Oost. Het ontwerp bestemmingsplan komt onvoldoende tegemoet aan de vele ingebrachte bezwaren en zienswijzen ten aanzien van het voorontwerp.

Hij geeft aan zich te willen aansluiten bij die indieners van zienswijzen die stellen dat de maximale bouwhoogte te hoog is, dat het open landschap wordt aangetast, dat er sprake is van waardedaling, vermindering van het huidige woongenot en allerlei nadelige effecten, waaronder geluid-, licht, parkeer- en verkeershinder, natuuraantasting voor zowel flora als fauna, veiligheidscontouren, en mogelijk bouwtechnische en planschade.

#### *Reactie:*

*In het ontwerp bestemmingsplan is de gemeente omwonende deels onder andere tegemoet gekomen door de bouwhoogte voor de direct aan het oude dorp gelegen nieuwe bebouwing te verlagen. Dit en een aantal andere aanpassingen hebben geleid tot het feit dat er slechts 2 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend die betrekking hebben op de uitbreidingsplannen voor Julianadorp oost. Deze zienswijzen zijn ingediend door bewoners van de J. v.d. Veerstraat en hebben voornamelijk betrekking op de bouwmogelijkheden aan de eind van deze straat.*

*De heer de Graaf is woonachtig op 5000 meter afstand tot het plangebied, niet valt in te zien dat hij gezien de afstand hinder ondervindt van de voorgenomen ontwikkelingen in Julianadorp Oost.*

Indiener 4 geeft aan dat er nog meerdere knelpunten zijn, waaronder op het gebied voor waterbeheer, de te ruime wijzigingsbevoegdheid, openbaar vervoer, verdere leegstand en afstemming met het bestaande woningbouw aanbod in de gemeente en de aantasting van het bestaande cultuurhistorische en landelijke karakter.

Daarnaast zou de aanleg van weer een nieuwe woonwijk in het open gebied buiten wat voorheen de 'rode contour' vormde tot een ruimtelijk proces dat figuurlijk is te vergelijken met 'rot'. In de binnenstad van Den Helder is sprake van oprukkende leegstand, verpaupering en vrijvallende gaten binnen de bestaande bebouwde kom en tegelijkertijd voldoet zich oprukkende verstedelijking en aantasting van het nog onbebouwde open gebied aan de buitenrand van Julianadorp omdat dit financieel meer voordeel oplevert. De mensen die straks in Julianadorp Oost zullen gaan wonen laten op hun beurt weer nieuwe lege woningen achter.

Concreet is hier sprake van een nog altijd onbebouwd gebied met een grotendeels agrarische bestemming waarbij de nu beoogde woningbouwontwikkeling allang is ingehaald door de tijd. Feitelijk sluit het plan daarmee niet langer aan op de Provinciale woonvisie. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling van woningbouw in onze gemeente wat reeds sprake is van aanzienlijke leegstand binnen het huidige, feitelijke bestaand bebouwd gebied beter voor onbepaalde tijd zou kunnen worden uitgesteld.

**Reactie:**

*Ten aanzien van het waterbeheer heeft in het kader van het vooroverleg overleg plaats gevonden met de waterbeheerder. Deze hebben met het bestemmingsplan ingestemd, ook het openbaar vervoer vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.*

*Ten aanzien van de woningbouw en leegstand zijn de woningen meegenomen in de woningbouw analyses en de herziene Nota Wonen. Voorgesteld zal worden de toelichting aan te passen aan deze in 2010 vastgestelde nota. De nota geeft aan dat er de komende jaren nog sprake zal zijn van een toename in de woningbehoefte. Omdat het plangebied fasegewijs zal worden ontwikkeld zullen bij een eventuele afnemende woningbehoefte de gronden in een trager tempo worden uitgegeven, echter is daarvan op dit moment nog geen sprake.*

*Ten aanzien van de opmerking al zou dit gebied gelegen zijn in de rode contour klopt deze stelling niet. Ook in het vorige streekplan van de Provincie Noord-Holland was deze locatie al aangewezen als uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw. In het thans geldende provinciale structuurvisie zijn de gebieden daarom ook begrepen in het bestaand bebouwde gebied, en sluit daarmee aan op de vastgestelde provinciale visie.*

*Wat betreft mogelijke aantasting van het cultuurhistorische karakter van het gebied is ons inziens geen sprake aangezien deze hier behalve de tankgracht uit de 2<sup>e</sup> wereldoorlog ontbreekt. Ten aanzien van een aantasting van het landelijk karakter heeft hier een afweging plaatsgevonden naar een gewijzigd gebruik naar wonen. Om deze reden is er ook voor deze locatie gekozen gelegen binnen de Zuiderhaaks en aan twee zijden tegen het bestaande dorp.*

**Voorstel**

**Voorgesteld wordt de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de toelichting paragraaf 3.2.3 aan te passen aan het de actuele nota Wonen. Voor de overige punten wordt voorgesteld om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.**

---



## 5. Indiener 5 (AI11.08669, 12 augustus 2011).

E.N.H. de Wit  
Loopuytpark 15  
1787 AD Julianadorp

### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 10 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 12 augustus 2011.  
De zienswijze is gemotiveerd en binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

Indiener 5 tekent bezwaar aan tegen de bestemmingsplanwijziging van Parkstraat 1 en 1a.  
De bezwaren richten zich tegen de maximale goot- en dakhoogte van de panden. Op de verbeelding staat een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter, indiener 5 verzoekt deze hoogte te wijzigen in 7 resp 10 meter.

Ook geeft hij aan dat hij de bestemming DC (centrumdoeleinden) wil behouden die het mogelijk maakt de panden zowel te gebruiken als woonbestemming als die van centrumdoeleinden. Dit omdat de panden altijd bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest en er ook in gewoond is.

### *Reactie:*

*In het onderliggende bestemmingsplan Julianadorp 1989 heeft de locatie Parkstraat 1 en 1a inderdaad de bestemming centrumdoeleinden, met een maximale goothoogte van 7 meter.*

*Het pand is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als wonen en tuin, waardoor de gebruiksmogelijkheden van het pand ten opzichte van het vorige bestemmingsplan afgenomen zijn. Omdat zowel de naast- als de achtergelegen bebouwing de bestemming Gemengd heeft en de het pand thans ook een dubbelgebruik kent zijn er geen belemmeringen om deze locatie niet dezelfde gebruiksmogelijkheden te bieden als het oude bestemmingsplan.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- het opnemen de bestemming Gemengd met een bouwblok conform het oude bestemmingsplan Julianadorp 1989;
- de maximale goothoogte te wijzigen naar 7 meter en de maximale bouwhoogte te wijzigen naar 10 meter.

## 6. Indiener 6 (AI11.08733, 16 augustus 2011).

W. Wisse  
J. van der Veerstraat 28  
1787 AJ Julianadorp

### procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 16 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 16 augustus 2011.  
De zienswijzen zijn gemotiveerd en zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

#### 1) **Overgang (aansluiting) Oud naar Nieuw.**

Gevraagd wordt hoe het hoogteverschil van ca. 60 cm tussen de bestaande bebouwing aan de J. v.d. Veerstraat 25 en 28 en de nieuwe bebouwing ten oosten daarvan opgelost gaat worden dit met inachtneming van de wateroverlast die nu al (zonder ophoging) aanwezig is op de percelen. Voorgesteld wordt het gebied af te scheiden met een 6 meter brede sloot conform elders gebeurd in het plangebied.

#### 2) **Bedrijven- en milieuzonering.**

Met het inrichten van het woongebied in het verlengde van de J. Vd Veerstraat is geen rekening gehouden met zonering voortkomend uit twee naastgelegen inrichtingen.

De inrichtingen zijn gevestigd aan de Schoolweg 60 B en Schoolweg 56.

Schoolweg 60B valt onder de categorie tuinbouw, bloembollendroog- en prepareerbedrijven maar is sinds jaren in gebruik als caravanstalling. Schoolweg 56 valt onder de categorie bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats omdat er al jaren een timmer- en bouwbedrijf is gevestigd.

#### 3) **Schaduwwerking.**

In het gedeelte plangebied wordt een goothoogte en een nokhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter aangegeven; dit staat in geen verhouding met goot- en nokhoogte van de bestaande woningen, respectievelijk 3,5 meter en 6 meter; het hoogteverschil met onze woning en de nieuw te bouwen woningen is groot, waardoor er zeker schaduwwerking ontstaat.

#### 4) **Planschade.**

Door het invoeren van het bestemmingsplan zal er een planologische verslechtering ontstaan, waardoor we schade zullen ondervinden. Er zal een verzoek om vergoeding worden ingediend.

#### *Reactie:*

1. *Met het realiseren van het stedenbouwkundige plan heeft de gemeente aan het advies en ingenieursbureau Witteveen en Bos gevraagd naar een drainageadvies voor Julianadorp Oost fase 1. In het advies diende ook de overgang tussen de bestaande bebouwing aan de J. v.d. Veerstraat en de nieuwe bebouwing ten oosten daarvan opgenomen te worden. Bij drainageadvies van 23 mei 2011 code HEDR31-5 heeft Witteveen en Bos advies uitgebracht. In hun advies wordt aangegeven dat het leggen van een IT-riool op de locatie ter plekke van de overgang van de J. v.d. Veerstraat naar het nieuwe gedeelte ten oosten daarvan een afdoende is ter voorkoming van wateroverlast. Wel dient dat IT-riool te voldoen aan bepaalde afmetingen alsmede dient eisen te worden gesteld aan de aanleg daarvan. Dit betreffen echter uitvoeringseisen die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Voorgesteld wordt het advies van Witteveen + Bos als bijlage 10 bij de toelichting op te nemen.*
2. *De analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan die op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen bevatte een fout doordat de bouwblokken aan het eind van de Jan v.d. Veerstraat verkeerd staat aangegeven. De digitale verbeelding zoals weergegeven in [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gaf wel de juiste ligging van de bouwblokken, aantal woningen en maximale goot- en nokhoogte weer. Voorgesteld wordt dan ook de analoge verbeelding aan te passen zodat deze weer conform de digitale verbeelding is. (bijlage 1a). Doordat de bouwblokken dan weer tegen de bestaande bebouwing aan de J. v.d. Veerstraat aanligt wordt voldaan aan de afstandseis van 30 meter zoals aangegeven in de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering tot het pand Schoolweg 60B.*

Schoolweg 56 betreft geen timmer- en bouwbedrijf, en is ook niet als zodanig op de plankaart opgenomen danwel worden deze activiteiten mogelijk gemaakt. Eventueel gebruik van de gronden ten behoeve van een timmer- en bouwbedrijf zijn dan ook thans clandestien en in strijd met het bestemmingsplan. Daarom valt ook niet in te zien waarom rekening moet worden gehouden met een afstandseis vanaf deze locatie.

3. *Er is een schaduwberekening uitgevoerd naar de effecten van schaduw van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing. De resultaten van deze schaduw berekening zijn opgenomen in bijlage 3c van deze memo. De beschaduwings tekeningen geven aan dat de er geen grotere schaduw op het perceel valt dan welke ook bij het aanbrengen van een terreinafscheiding van 2 meter mogelijk was geweest.*
4. *Tot slot wordt ook aangegeven dat er sprake zal zijn van waardevermindering van woningen wegens de planologische verslechtering zal ontstaan. Indien u van oordeel bent dat dit het geval is bestaat er de mogelijkheid om op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek in te dienen ter tegemoetkoming in planschade. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u zich wenden tot de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van deze gemeente. Telefoon 0223-678 817.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- De analoge plankaart aan te passen aan de digitale plankaart (conform bijlage 1a) zodat de bouwvlakken en bouwhoogtes overeenkomen, en voldaan wordt aan de afstandseis van 30 meter tot de bebouwing aan de Schoolweg 60B.
- Het drainageadvies Julianadorp Oost fase 1 van Witteveen + Bos op te nemen als bijlage 10 van de toelichting;

Voor de overige punten wordt voorgesteld om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## 7. Indiener 7 (AI11.08765, 19 augustus 2011).

Dudink & Starink Advocaten  
Meerstraat 50  
1941 JC Beverwijk

Namens:  
Garagebedrijf Klefte  
Schoolweg 72b te Julianadorp

### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 18 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 19 augustus 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

1. Indiener 7 verzoekt namens zijn cliënt Garagebedrijf Klefte het bestemmingsplan aan te passen en daarin op te nemen dat ten aanzien van het onbemande benzinstation aan de Schoolweg 76, evenals LPG, eveneens geen Biogas en CNG (Compressed Natural Gas op z'n Nederlands: gecompriemd aardgas)vulstation naast de benzineservice mag worden gerealiseerd.
2. De aanvraag om voor het vestigen van een Groengasvulpunt aan de Schoolweg van 22 juni 2011 in het licht van het ontwerp bestemmingsplan te beoordelen en zo de onduidelijkheid van deze vergunningaanvraag weg te nemen.
3. Tot slot wordt verzocht hun cliënt als belanghebbende op de hoogte te houden van de af te geven beslissing op de vergunningaanvraag van 22 juni 2011.

### *Reactie:*

1. *In de ingediende zienswijzen wordt ten aanzien van een CNG gasvulpunt verwezen naar de externe veiligheidsnormen die gelden voor LPG. Voor CNG gasvulpunten gelden echter andere normen. Hieronder is een paragraaf externe veiligheid betreffende de mogelijkheid voor een CNG vulpunt op de locatie Schoolweg 78 weergegeven. Voorgesteld wordt de tekst zoals weergegeven in bijlage 3d als paragraaf 4.5.6 aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.*
2. *Voor het afhandelen van een omgevingsvergunning is bepalend of deze is ingediend voor het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, dient een aanvraag te worden aangehouden totdat het bestemmingsplan van kracht is of totdat de aanhoudingsgronden zijn vervallen. Indien een aanvraag is ingediend voor deze datum en niet in strijd is met het vorige bestemmingsplan dient deze op grond van dat bestemmingsplan afgehandeld te worden. De bewuste aanvraag dateert van 22 juni 2011. Het ontwerp bestemmingsplan is vanaf 8 juli ter inzage gelegd, hierdoor is het oude onderliggende bestemmingsplan het toetsend kader. Als onverhoopt een afwijking van dat bestemmingsplan noodzakelijk mocht zijn dan dient wel het dan bekende (voor)ontwerp bestemmingsplan meegenomen te worden bij de afweging tot het eventueel al dan niet verlenen van de afwijking. Voor meer informatie hierover dient u zich te richten tot het team vergunningen van de afdeling VVH die de omgevingsvergunning afhandelen, deze vergunning staat verder los van de bestemmingsplanprocedure.*
3. *Zoals onder 2 gesteld verzoeken wij u ten aanzien van de afhandeling van eventuele vergunningen te richten op het team vergunningen van de afdeling VVH.*

### **Voorstel**

#### **Voorgesteld wordt:**

- De zienswijzen niet te volgen;
- de toelichting met paragraaf 4.5.6 aan te vullen met de voorgestelde paragraaf zoals opgenomen in bijlage 3d;
- de regels aan te vullen met de eis dat een CNG afleverzuil dient te liggen op minimaal 20 meter van de bestemmingsgrens en de perceelsgrens;

## 8. Indiener 8 (AI11.08772, 19 augustus 2011).

**Rensen advocaten  
Nassaulaan 30  
1815 GL Alkmaar**

**namens:  
de heer A. Hendriks en mevr. I. Hendriks  
J. van der Veerstraat 25  
1787 AH Julianadorp**

### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 17 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 19 augustus 2011.  
De faxdatum bovenaan de zienswijze is 17 augustus 2011 en is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

1. Cliënten van indiener 8 maken zich ernstige zorgen over de gevolgen van het dempen van de waterloop naast hun woning en te vervangen door een IT-riool conform het voorstel in een rapport van het bureau Witteveen en Bos. Gevraagd wordt om dit rapport op te sturen.  
Het dempen van de sloot is het gevolg van de geplande woningbouw naast woning van cliënt, en deze verwacht ten gevolge van het dempen schade aan hun eigendommen.
2. Uitzicht en schaduwwerking  
Blijkens de plankaart zijn naast cliënten woningen gepland met een maximale nokhoogte van 10 meter. De woning van cliënten zal daardoor in het niet vallen bij de geplande woningbouw. Er zal voorts sprake zijn van een aanzienlijke schaduwwerking. Het woon- en leefklimaat zal daardoor verminderen.  
  
Aangegeven wordt dat de gevolgen van de schaduwwerking onderzocht dienen te worden middels schaduwdiagrammen.  
  
Cliënten zijn van mening dat de gevolgen van de schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen woningbouw zeer aanzienlijk zullen zijn en accepteren deze niet.
3. Cliënten geven ook aan bezwaar te hebben tegen de gestapelde bouw die zal grenzen aan hun woning. Zij kunnen in het plan (voorschriften en plankaart) niets terugvinden van eerdere toezeggingen dat naast hun woning twee- onder een kap woningen zouden komen en achter hun woning twee losse kavels.
4. Cliënten betwisten de behoefte aan nieuwe woningbouw, mede gelet op de huidige economische situatie. Zij geven aan dat het in het plan ontbreekt aan een actuele onderbouwing dat er behoefte is aan de onderhavige woningen in Julianadorp. De huidige onderbouwing dateert uit 2003/2004 en is alleen gericht op Den Helder in zijn algemeenheid.
5. Cliënten geven aan dat het Flora- en fauna onderzoek daterend uit 2006 niet meer actueel is. Hierbij wordt gewezen naar een stuk van de heer F. Vliet van 12 augustus 2011 waaruit zou blijken dat diverse vogels aanwezig zijn die niet worden genoemd in het onderzoek van 2006 waaronder twee kolonies oeverzwaluwen in de gestorte grondhopen totaal bestaande uit 53 nesten. Ook wordt aangegeven dat het onderzoek uit 2006 onvoldoende inzicht geeft in de vraag of er verstoring plaatsvindt van soorten, waaruit die verstoring bestaat en waarom die verstoring aanvaardbaar is.
6. Cliënten vrezen planschade en vragen of er een planschadeanalyse heeft plaatsgevonden, en verzoeken om inzage in deze analyse.

### *Reactie:*

1. *Met het realiseren van het stedenbouwkundige plan heeft de gemeente aan het advies en ingenieursbureau Witteveen en Bos gevraagd naar een drainageadvies voor Julianadorp Oost fase 1. In het advies diende ook de overgang tussen de bestaande bebouwing aan de J. v.d. Veerstraat en de nieuwe bebouwing ten oosten daarvan opgenomen te worden. Bij drainageadvies van 23 mei 2011 code HEDR31-5 heeft Witteveen en Bos advies uitgebracht. In hun advies wordt aangegeven dat het leggen van een IT-riool op de locatie*

ter plekke van de overgang van de J. v.d. Veerstraat naar het nieuwe gedeelte ten oosten daarvan een afdoende is ter voorkoming van wateroverlast. Wel dient dat IT-riool te voldoen aan bepaalde afmetingen alsmede dient eisen te worden gesteld aan de aanleg daarvan. Dit betreffen echter uitvoeringseisen die niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

Voorgesteld wordt het advies van Witteveen + Bos als bijlage 10 bij de toelichting op te nemen.

2. Er is een schaduwberekening uitgevoerd naar de effecten van schaduw van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing. De resultaten van deze Schaduw berekening zijn opgenomen in bijlage 3c van deze memo. De beschaduwings tekeningen geven aan dat de er geen grotere schaduw op het perceel valt dan welke ook bij het aanbrengen van een terreinafscheiding van 2 meter mogelijk was geweest.
3. De analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan die op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen bevatte een fout doordat de bouwblokken aan het eind van de Jan v.d. Veerstraat verkeerd staat aangegeven. De digitale verbeelding zoals weergegeven in [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gaf wel de juiste ligging van de bouwblokken, aantal woningen en maximale goot- en nokhoogte weer. Voorgesteld wordt dan ook de analoge verbeelding aan te passen zodat deze weer conform de digitale verbeelding is. (bijlage 1a). De aangepaste tekening doet ook recht aan de afspraken die met de familie Hendriks zijn gemaakt.
4. Ten aanzien van de woningbouw en leegstand zijn de woningen meegenomen in de woningbouw analyses en de herziene Nota Wonen. Voorgesteld zal worden de toelichting aan te passen aan deze in 2010 vastgestelde nota. De nota geeft aan dat er de komende jaren nog sprake zal zijn van een toename in de woningbehoefte. Omdat het plangebied fasegewijs zal worden ontwikkeld zullen bij een eventuele afnemende woningbehoefte de gronden in een trager tempo worden uitgegeven, echter is daarvan op dit moment nog geen sprake.
5. Het bleek dat de uitgevoerde ecologische onderzoeken gezien de duur van de uitvoering van de plannen van Julianadorp Oost inmiddels ouder waren dan 3 jaar. Om deze reden is besloten een aanvullend ecologisch onderzoek te laten verrichten.

Dit rapport is uitgevoerd door ProCensus, rapportnummer 11.5500\_R\_001.01.

Conclusie uit het rapport is dat er een aantal beschermde plant- en diersoorten in het gebied aanwezig en te verwachten zijn.

Voor aanvang van de werkzaamheden zal nader onderzoek moet worden verricht aangaande een aantal soorten. Deze verplichting is geregeld in de Flora en Faunawet en behoeft niet apart in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Dit houdt voor de voorgenomen werkzaamheden om het terrein te bouw- en woonrijp te maken in dat voorafgaande aan deze werkzaamheden mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen zodat de verstoring van de beschermde flora- en fauna geminimaliseerd wordt.

Gezien de aard en soort van de aangetroffen beschermde soorten alsmede de mogelijk te nemen maatregelen is er geen reden waarom met het uitvoeren van de plannen niet voldaan kan worden aan het gestelde in de Flora- en Faunawet.

Voorgesteld wordt de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door de tekst door de tekst van bijlage 3e toe te voegen als paragraaf 4.8.2.a. en het ecologisch onderzoek als bijlage 3a bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

6. Eind 2007 heeft de gemeente Den Helder Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) gevraagd een risicoanalyse planschade uit te brengen aangaande de voorgenomen uitbreidingsplannen van de wijk Julianadorp Oost. Op 18 december 2007 heeft het SAOZ een definitieve risicoanalyse geleverd, waarbij rekening is gehouden met de wijzigingen zoals opgenomen in de dan nog van kracht moeten wordende Wet ruimtelijke ordening. De conclusie van de analyse is dat er naar verwachting geen schade optreedt die voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Voorgesteld wordt de risicoanalyse als bijlage bij de toelichting te voegen.

*Indien betrokkenen toch van mening is dan er na het van kracht worden van het bestemmingsplan er sprake zal zijn van waardevermindering van woningen wegens de planologische verslechtering staat hem de mogelijkheid open om op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek in te dienen ter tegemoetkoming in planschade. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u zich wenden tot de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van deze gemeente. Telefoon 0223-678 817.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de zienswijzen aangaande punten 3, 5 en 6 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen met:

- de analoge verbeelding conform bijlage 1a aan te passen;
- het aanvullende ecologische onderzoek zoals opgenomen in bijlage 5 van deze notitie als bijlage 3a bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en de conclusie van dit rapport op te nemen in hoofdstuk 4.8.2.a van de toelichting.
- de planschade analyse aangaande de realisatie van de wijk Julianadorp Oost zoals opgenomen in bijlage 6 van deze notitie als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijzen met betrekking tot punt 2 ongegrond te verklaren;  
en ten aanzien van punt 1 en 4 paragraaf 3.2.3 aan te passen aan het de actuele nota Wonen conform de tekst in bijlage 3b en het drainageadvies Julianadorp Oost fase 1 van Witteveen en Bos als bijlage 10 bij de toelichting op te nemen.

---

## 9. Aanvulling Indiener 9 (AI11.08773, 18 augustus 2011).

Marees Zelf Tank Service B.V.  
Meko Op- en overslag B.V.  
Dhr D-J Marees  
Havenweg 14  
1767 EC Kolhoorn

### procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 17 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 18 augustus 2011.  
De zienswijze zijn daarmee binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

Indiener 9 geeft aan dat hij niet vindt dat het bestemmingsplan verkoop van autogas op het perceel Schoolweg 78 mag uitsluiten. Als motivatie hiervoor wordt aangegeven dat een onderzoek QRA (kwantitatieve risico analyse) van het adviesbureau AVIV heeft aangegeven dat realisatie van een gasvulpunt voldoet aan de normstelling voor externe veiligheid. Ten aanzien van het groepsrisico blijft men onder de wettelijke oriëntatiewaarde. Ook zal voldaan worden aan het Besluit LPG tankstations milieubeheer, nu PGS-16.

Wel zal een deel van de geprojecteerde nieuwe woonwijk worden gerealiseerd binnen de invloedssfeer voor Groepsrisico maar gesteld wordt dat dit slechts een geringe toename van het groepsrisico veroorzaakt.

Gesteld wordt dat het mogelijk maken van een gasvulpunt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals verwoord in het bestemmingsplan niet onmogelijk maakt.

Tot slot wordt nog voorgesteld dat, omdat het bestemmingsplan gefaseerd zal worden uitgevoerd zolang er nog geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied een milieuvergunning voor bepaalde tijd afgegeven kan worden. Op deze wijze zou tijdelijke verkoop van LPG mogelijk worden.

### *Reactie:*

*Het verzoek betreft het mogen realiseren van een (tijdelijk) verkooppunt voor LPG ter plekke van het tankstation aan de oostkant van Julianadorp Oost.*

*Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel het realiseren van een woonwijk. Uit geleverde berekeningen op grond van de voorontwerpplannen wordt aangegeven dat de risico's voor het realiseren van een LPG vulpunt blijven onder de wettelijke voorschriften en de oriëntatiewaarde voor groepsrisico, echter zijn wij van mening dat het realiseren van een functie met een hoog veiligheids risico mede gezien de mogelijkheid van een BLEVE aan de rand van een woonwijk op de voorgenomen locatie een ongewenste planologische ontwikkeling is.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.



## 10. Indiener 10 (AI11.00061, 4 januari 2011).

**Vereniging voor Weer- en Sterrenkunde Zenit**  
**Dhr. van der Wal**  
**Kruiszwln 5209**  
**1788 RS Den Helder**

### procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 17 augustus 2011 en bij ons Ingeboekt op 19 augustus 2011.  
De poststempel van de bij de brief behorende enveloppe geeft de datum van 17 augustus 2011aan.  
De zienswijze is daardoor binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### Inhoudelijk

Indiener 10 maakt zich ernstig zorgen over de lichtvervuiling als gevolg van de oprukkende bebouwing zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Oost.  
De lichtvervuiling zal gevolgen hebben voor het doen van astronomische waarnemingen die sterk zal achteruitgaan en mogelijk zelfs tot nul zal worden gereduceerd.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen straatverlichtingsplan opgenomen omdat zij naar oordeel hierdoor aan de willekeur van de stedenbouwers zouden zijn overgeleverd.

Indiener 10 geeft aan dat bij toenemende lichthinder het steeds moeilijker wordt hun activiteiten naar behoren uit te voeren en dat de sterrenwacht wat waarnemingen betreft nutteloos kan worden. Verhuizing naar een donkerder plaats in Den Helder zou een mogelijkheid zijn echter het ontbreekt de vereniging aan de financiële middelen.

Indiener 10 zou willen dat er een nieuw ontwerp zal worden gemaakt waarin een gedetailleerd lichtplan is opgenomen, dan wel het hele ontwerp bestemmingsplan voor Julianadorp Oost niet ten uitvoer te brengen.

### *Reactie:*

*De amateur sterrenwacht Cees Buining van de stichting Sterrenwacht Johannes Lipperhey is gevestigd aan de zuidkant van het gebied van 't Laar. De vereniging heeft een van de grootste amateur telescopen van Nederland. De vereniging geeft aan zich zorgen te maken over de oprukkende bebouwing, echter in 2010 is het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost van kracht geworden welke het mogelijk maakt op het terrein van 't Laar op 300 meter van de sterrenwacht 359 nieuwe woningen te realiseren.*

*Ook de mogelijkheden welke de huidige agrarische bestemming biedt ten aanzien van het realiseren van bedrijfsbebouwing en de daarbij behorende lichtuitstoot stelt ons op het standpunt dat de lichtuitstoot met het realiseren van de woonwijk niet zal leiden tot een planologische verslechtering betreffende lichtvervuiling.*

*Het plangebied voor Julianadorp Oost is gelegen op 1200 meter van de sterrenwacht waardoor de invloed van de verlichting ten opzichte van de aan te leggen straten en woningen in de omgeving van de sterrenwacht te verwaarlozen zijn. Daarnaast zal voor de openbare verlichting gekozen worden voor LED verlichting welke geen uitstraling omhoog heeft. De keuze voor deze verlichting komt voort uit de energiezuinigheid en het voorkomen van hinderlijke straling naar de omliggende woningen. Het opnemen van het type en plaats van straatverlichting kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan maar behelst een uitvoeringsaspect. Zoals aangegeven zal naar waarschijnlijkheid gekozen worden voor straatverlichting met LED verlichting welke nadrukkelijk naar de straten is gericht.*

*Wij zien dan ook geen redenen waarom de woningbouw en inrichting van het gebied grotere hinder zal veroorzaken dan welke op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is, danwel welke veroorzaakt kan worden door de nabij de sterrenwacht te realiseren straten en woningen.*

### **Voorstel**

**Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.**

**11. Indiener 11 (Al11.08974, 29 augustus 2011).**

**De heer en mevrouw Veldman  
Jacob van der Veerstraat 10  
1787 AJ Julianadorp**

**procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 26 augustus 2011 en bij ons ingeboekt op 29 augustus 2011.  
De zienswijze is buiten de daartoe bestemde termijn ingediend, en derhalve niet ontvankelijk.

Voorgesteld wordt de zienswijzen buiten verdere procedure te laten

**Inhoudelijk**

Gekeken wordt of de zienswijzen aanleiding geven om ambtshalve meegenomen te worden.

De zienswijzen richten zich tegen de nieuwe bouwplannen aan de andere zijde van de sloot aan de achterzijde van hun woning.

In de zienswijzen geven indieners weer zorgen te hebben over de parkeeroverlast.

*Reactie:*

*In het ontwerp bestemmingsplan zijn als bijlage 2 van de regels parkeernormen opgenomen. Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de parkeernormen geactualiseerd. Omdat de parkeernormen zijn verhoogd wordt voorgesteld de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels te vervangen door die welke zijn opgenomen in bijlage 2 van deze nota.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt de zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere procedure te laten

Ambtshalve de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan te vervangen door die in bijlage 2 van deze nota. Voor de rest geven de zienswijze geen reden om ambtshalve wijzigingen voor te stellen.

---

### 3. Ambtshalve wijzigingen

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

#### a. Algemeen Regels

- in artikel 1, lid 46, de term economische dienstverlening te wijzigen in zakelijke dienstverlening dit om de benaming gelijk te stellen aan de door het CBS gehanteerde terminologie.
- Aan artikel 1, het begrip zakelijke dienstverlening toe te voegen inhoudend: "Alle commerciële dienstverleners, die een specifiek soort zogenoemde overige zakelijke diensten leveren zoals bv. Computerbranche, speur- en ontwikkelingswerk, rechtskundige dienstverlening, architecten- en ingenieursbureaus, reclamebureaus, uitzendbranche maar ook Accountancy, organisatieadvies, belastingadvisering, hoort ook tot de zakelijke dienstverlening."

#### b. Klaverstraat 4

De eigenaar van de boerderij Klaverstraat 4 heeft aangegeven in het pand een groepsaccommodatie voor toeristen te willen realiseren (Hoeve Klavier). Het perceel Klaverstraat 4 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd met de bestemmingen Wonen en Tuin. Ook is het perceel voorzien van de aanduiding maatschappelijk. Een groepsaccommodatie voor toeristen valt niet binnen de bestemming en de aanduiding.

De Nota Toerisme en Recreatie ondersteund de mogelijkheid om ter plekke een groepsaccommodatie voor toeristen te vestigen. Argumenten zijn:

1. Op pagina 12 van de nota Toerisme en Recreatie zijn drie toeristische profielen uitgewerkt die goede kansen bieden voor de toeristische ontwikkeling van de stad. De groepsaccommodatie Hoeve Klavier past uitstekend binnen het Profiel 3 Gezond Den Helder. En zou vanuit dit profiel verder ontwikkeld kunnen worden. Dit profiel geeft ruimte aan ondernemers voor het aanbieden van een verblijfsaccommodatie aan de kust.
2. Hoeve Klavier biedt een nieuwe soort recreatief verblijf voor de gemeente Den Helder en levert daarmee de gewenste diversificatie in het verblijfsaanbod in de gemeente Den Helder. De kwaliteit van de Hoeve is uitstekend en deze groepsaccommodatie kan ervoor zorgen dat bestedingen van toeristen in Den Helder vergroot worden. De doelgroep van de groepsaccommodatie is grotere groepen die in de buurt (dorp of Den Helder) uit eten gaan en gebruik maken van de plaatselijke toeristische attracties, o.a. marinemuseum, strandpaviljoen, bezoek aan pluktuin Tulpen en Zo, restaurants, etc. Vanuit de boerderij is het mogelijk om richting de bloembollenvelden te fietsen of juist de andere kant op de duinen en het strand te bezoeken.
4. Citaat: "Het overnachten in bijzondere gebouwen, monumenten, historische schepen of (streekelijke) trekkershutten kan zich in een grote populariteit verheugen. In Den Helder zijn er voldoende aanknopingspunten voor spannende vormen van overnachten te vinden. Het gemeentelijke beleid is er op gericht om zoveel mogelijk medewerking te verlenen aan aansprekende marktinitiatieven op dit gebied" (Pagina 21, nota Toerisme en Recreatie, 2008). Recreatief verblijf in de boerderij is een nieuw, aansprekend en aantrekkelijke marktinitiatief. "Na jarenlange investeringen in de vergroting van het aanbod van vakantiewoningen in Den Helder, is het punt bereikt dat een omslag moet worden gemaakt naar een kwaliteitsimpuls van het huidige aanbod. Er treden verzadigingseffecten op in het huidige aanbod en de hedendaagse vakantieganger heeft behoefte aan meer ruimte, luxe en comfort. Daarnaast is er een toenemende vraag naar bijzondere overnachtingvormen, zoals groepsaccommodaties en accommodaties voor specifieke (en groeiende) doelgroepen. Beleidsuitgangspunt is:  
Faciliteren van vernieuwing in het aanbod. Nieuwe initiatieven uit de markt worden getoetst op ruimtegebruik, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en vernieuwend karakter. Het gaat hierbij concreet om accommodaties voor het hogere segment en voor

specifieke doelgroepen zoals groepsaccommodaties" (Pagina 20, Nota Toerisme en Recreatie, 2008).

5. Het is voor de gemeente van belang dat verblijfsaccommodaties een hoogwaardige kwaliteit hebben en exclusiviteit uitstralen. Hoeve Klavier voldoet hier ruimschoots aan.

7. Hoeve Klavier kan een plek zijn om leerwerktrajecten aan te bieden aan scholieren / studenten in de toeristische branche. In de nota Toerisme en Recreatie (pagina 23) wordt onderschreven dat leer- en werktrajecten voordelen bieden voor zowel student als ondernemer. In de toeristenbranche zijn er voldoende mogelijkheden om praktijkervaringen op te doen als onderdeel van het studieprogramma.

8. De hedendaagse en toekomstige recreant verwacht kwaliteit tijdens de vakantie. Het is van belang dat Den Helder zich meer profileert als kwalitatieve vakantiebestemming. De groepsaccommodatie Hoeve Klavier in Julianadorp voegt iets nieuws toe en past binnen dit beleid. In de boerderij wordt een unieke plek, gekoppeld aan een luxe verblijf. Daarnaast wordt de bezoeker een netwerk aan mogelijkheden geboden in en rondom de accommodatie.

Voorgesteld wordt:

De verbeelding aan te passen door de bestemming Wonen en Tuin op het perceel Klaverstraat 4 te voorzien van de aanduiding "horecabedrijf categorie 5" ;

De regels op de volgende wijze aan te passen:

- a. Achter artikel 13.1, lid f:
  - lid g te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Horeca met categorie 5 is een horecabedrijf met categorie 5 toegestaan
  - lid h te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Maatschappelijk is een maatschappelijke functie toegestaan.De rest van artikel 13.1 te hernoemen.
- b. Aan artikel 13.5 na "bestemming, " de volgende tekst toe te voegen " met uitzondering van de gronden begrepen in de aanduiding Horeca met categorie 5"
- c. Achter artikel 17.1, lid b:
  - lid c te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Horeca met categorie 5 is een horecabedrijf met categorie 5 toegestaan
  - lid d te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Maatschappelijk is een maatschappelijke functie toegestaan.De rest van artikel 17.1 te hernoemen.
- d. Aan artikel 17.4 na "bestemming, " de volgende tekst toe te voegen " met uitzondering van de gronden begrepen in de aanduiding Horeca met categorie 5"

#### **c. Schoolweg 78a**

De familie Rietvink eigenaar van Transportbedrijf Rietvink aan de Schoolweg 78a heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan contact gezocht met de gemeente met het verzoek of het bestaande bouwvlak grote gemaakt kon worden om toekomstige bedrijfsuitbreiding te kunnen faciliteren.

Na een stedenbouwkundige analyse is gekomen tot een maximumvariant conform bijlage 1b om het bedrijf te faciliteren.

Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen conform bijlage 1b

#### **d. J Dorp Oost – woning familie Roozen**

Na controle van het ontwerp bestemmingsplan bleek dat de bouwplannen van de familie Roozen niet binnen het bouwvlak viel van het ontwerp bestemmingsplan. Ook de voorgevellijn bleek niet in de juiste richting te liggen.

Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen conform bijlage 1d

**e. J Dorp Oost - woongebouwen**

In het noorden van fase 1 staan 2 woongebouwen geprojecteerd. Inmiddels zijn er concrete plannen ontwikkeld voor beide locaties. Deze voorzien in het realiseren van zorgwoningen. Omdat de zorgwoningen kleiner zijn (de westelijke locatie 45m<sup>2</sup> en voor de oostelijke locatie 30m<sup>2</sup>) dan de in het ontwerpplan geprojecteerde woningen van 90m<sup>2</sup> maar wel vallen onder het begrip wooneenheid is het noodzakelijk het maximum aantal wooneenheden te verhogen, dit terwijl de stedenbouwkundige massa van de gebouwen gelijk blijft. Voor de beide locaties houdt dit in dat het maximale aantal wooneenheden wordt verhoogd. Voor de westelijke locatie naar 18 en voor de oostelijke locatie naar 24. Ook is het noodzakelijk dat de bouwvlakken en de bestemmingsgrens naar het oosten toe wordt gewijzigd, dit om in het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen voorzien.

Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen conform bijlage 1c

#### 4. Samengevat.

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

- a. De zienswijzen van indieners 3, 5 ontvankelijk te verklaren en te volgen;
- b. De zienswijzen van indieners 1, 4, 6 en 8 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen;
- c. De zienswijzen van indieners 2, 7, 9 en 10 ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen, en derhalve niet gegrond te verklaren;
- d. De zienswijzen van indiener 11 niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten;
- 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. het rapport "Actualisatie Flora en fauna onderzoek Julianadorp Oost" nr. 11.550\_R\_001.01 van Pro Census als bijlage 3a bij de toelichting op te nemen en de conclusie van dit rapport conform bijlage 3e op te nemen in hoofdstuk 4.8.2.a van de toelichting;
2. de tekst als opgenomen in bijlage 3a te verwerken in de toelichting hoofdstuk 4.9 onder lid 4.9.5 CVOR radar.
3. paragraaf 3.2.3 aan te passen aan het de actuele nota Wonen conform de tekst in bijlage 3b.
4. de toelichting met paragraaf 4.5.6 aan te vullen met de voorgestelde paragraaf zoals opgenomen in bijlage 3d;
5. Het drainageadvies Julianadorp Oost fase 1 van Witteveen + Bos op te nemen als bijlage 10 van de toelichting;
6. de planschade analyse aangaande de realisatie van de wijk Julianadorp Oost zoals opgenomen in bijlage 6 van deze notitie als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

#### Regels

1. Artikel 4.2.4, aan te vullen met sub d. inhoudend dat een CNG afleverzuil dient te liggen op minimaal 20 meter van de bestemmingsgrens en de perceelsgrens;
2. De parkeernormen uit bijlage 2, behorend bij de regels van het bestemmingsplan, vervangen door de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze Nota;
3. In artikel 1, lid 46, de term economische dienstverlening te wijzigen in zakelijke dienstverlening;
4. Aan artikel 1, het begrip zakelijke dienstverlening toe te voegen inhoudend:  
"Alle commerciële dienstverleners, die een specifiek soort zogenoemde overige zakelijke diensten leveren zoals bv. Computerbranche, speur- en ontwikkelingswerk, rechtskundige dienstverlening, architecten- en ingenieursbureaus, reclamebureaus, uitzendbranche maar ook Accountancy, organisatieadvies, belastingadvisering, behoren ook tot de zakelijke dienstverlening."
5. Achter artikel 13.1, lid f:
  - lid g toe te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Horeca met categorie 5 is een horecabedrijf met categorie 5 toegestaan;
  - lid h toe te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Maatschappelijk is een maatschappelijke functie toegestaan.De rest van artikel 13.1 te hernoemen.
6. Aan artikel 13.5, na "bestemming," de volgende tekst toe te voegen " met uitzondering van de gronden begrepen in de aanduiding Horeca met categorie 5" ;
7. Achter artikel 17.1, lid b:
  - lid c toe te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Horeca met categorie 5 is een horecabedrijf met categorie 5 toegestaan
  - lid d toe te voegen met de tekst "Ter plekke van de aanduiding Maatschappelijk is een maatschappelijke functie toegestaan.De rest van artikel 17.1 te hernoemen.
8. Aan artikel 17.4, na "bestemming," de volgende tekst toe te voegen " met uitzondering van de gronden begrepen in de aanduiding Horeca met categorie 5"

### Verbeelding

1. Ter plekke van het perceel Parkstraat 1 en 1a:
  - a. De bestemming Wonen en Tuin te wijzigen de bestemming "Gemengd" ;
  - b. de maximale goothoogte te wijzigen naar 7 meter en de maximale bouwhoogte te wijzigen naar 10 meter.
2. De analoge plankaart aan te passen aan de digitale plankaart (conform bijlage 1a) zodat de bouwvlakken en bouwhoogtes overeenkomen.
3. De bestemming Wonen en Tuin op het perceel Klaverstraat 4 te voorzien van de aanduiding "horecabedrijf categorie 5" ;
4. Voor het perceel Schoolweg 78a de verbeelding aan te passen conform bijlage 1b;
5. Voor het perceel van de familie Roozen in Julianadorp Oost de verbeelding aan te passen conform bijlage 1d;
6. Voor de percelen behorende bij de woongebouwen de verbeelding aan te passen conform bijlage 1c;