

Registratienummer:	RVO10.0117	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	• Ontwerp bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) • Nota van beantwoording Zienswijzen art 3.8, lid 1 Wro Bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 • De rapportage groepsrisico buisleidingen nr. 66912927-GCS 10-51090 van 6 juli 2010 RPC •
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010		

Gevraagd besluit:

Voorgesteld wordt:

1. de door de heer R.C. de Graaf ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
2. de door Land- en Tuinbouw Organisatie Noord ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
3. de door N.V. Nederlandse Gasunie ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
4. Op grond van de in dit voorstel opgenomen overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording Zienswijzen art 3.8, lid 1 Wro Bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010" de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

Toelichting

- Het toevoegen aan hoofdstuk 2.4 Provinciaal en regionaal beleid, dat het plangebied deel uitmaakt van het bollenconcentratiegebied;
- de verplichting om 5 hectare boscompensatie te plegen binnen het plangebied wordt vervangen door de eis dat afdoende boscompensatie moet zijn gepleegd binnen de Helderse Gemeentegrenzen en daartoe de toelichting aan te passen op blz 66 -Woongebied- Uit te werken verwijderen tekst na 5 hectare "in het noordelijk deel van het plangebied" ;
- de naam 'gasontvanginstallatie' te vervangen door 'compressorstation Noord- Holland' ;
- de tekst in hoofdstuk 5.1 aan te passen conform de tekst "Bevi-inrichtingen" uit de reactie van de Veiligheidsregio in het kader van het art 3.1.1. Bro overleg (Schrijven van 26 januari 2010 onderwerp: Advies externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan Julianadorp Zuidoost).
- De rapportage (nr. 66912927-GCS 10-51090 van 6 juli 2010 RPC) van het onderzoek naar groepsrisico bij buisleidingen als bijlage aan de toelichting toe te voegen. Tevens zal de conclusie van het rapport "dat hoewel er een significante toename is van het groepsrisico deze dermate laag is dat de FN curve nergens de oriëntatiewaarde maar benaderd en er derhalve nergens een overschrijding plaatsvindt van het GroepsRisico (GR)" in hoofdstuk 5.1 van de de toelichting worden opgenomen;
- de gegevens aangaande "Plaatsgebonden risicocontour leidingen" uit de zienswijzen van de N.V. Nederlandse Gasunie te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan hoofdstuk 5.1 Hogedruk aardgastransportleidingen.

Regels

- artikel 3.7, lid 2 te verwijderen en het artikel te hernoemen;
- artikel 15.2, sub a te wijzigen in: de uitwerking niet eerder plaatsvindt dan nadat boscompensatie heeft plaatsgevonden binnen de gemeentegrenzen ter grote van de in ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit d.d. 6 maart 2009 genoemd oppervlakte van 5 hectare.

- Artikel 16.2 te wijzigen zodat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten hoogste 3,0 meter zal bedragen.
- de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' te vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' en de regels hierop aan te passen.

Verbeelding

- de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' te vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. De buitenkanten van deze dubbelbestemming liggen op minimaal 5 meter voorbij de hartlijn van de buitenste leiding, met een minimale totale breedte van de dubbelbestemming van 35 meter e.e.a. conform het thans ter plekke vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied zuid 1999". Voor het gebied van 't Laar e.o. zullen hierdoor de gebieden gelegen tussen de leidingen daardoor de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' krijgen.
5. Het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.516BPJULIANADORPZO-VA01, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
 6. de bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
 7. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.516BPJULIANADORPZO-VA01_Ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is.
 8. te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de financiering van die projecten anderszins is verzekerd;
 9. te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.
 10. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM te verzoeken om een versnelde beoordeling van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding en aanleiding

Het terrein van zorgcentrum Noorderhaven wordt herontwikkeld. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Noord-Hollands kanaal en de provinciale weg, en aan de westzijde door de uitbreidingswijk van Julianadorp. Aan de zuidzijde is net als aan de noordzijde het uitgestrekte open weide en bollenlandschap aanwezig. Het plangebied wordt gevormd door het terrein van Noorderhaven en het ten noorden hiervan gelegen agrarisch gebied. Op dit moment wonen op het terrein cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo. In het kader van omgekeerde integratie zal(is) een aantal paviljoens gesloopt (worden) en worden er nieuwe woongebieden ontwikkeld waarin een mix van marktwoningen en cliëntwoningen ontstaan. De realisatie van een nieuwe woonwijk op deze plek bevordert de integratie van cliënten in de maatschappij. Een ontwikkeling die al eerder is ingezet met de verhuizing van cliënten naar woonwijken in heel Noord-Holland. De bouw van de verschillende fasen met in totaal 253 grondgebonden woningen, 72 appartementen en 34 cliëntwoningen (met elk 6 cliënten) in een zestal woongebieden en dagbesteding en openbare voorzieningen in het centrumgebied zal ongeveer zes tot acht jaar in beslag nemen. Het plangebied bestaat grotendeels uit twee delen. Enerzijds het circa 84 ha groot terrein van het zorgcentrum 't Laar, anderzijds een groot agrarisch gebied ten noorden hiervan. Het zuidelijk deel bestaat uit een groen terrein met veel bosschages, waartussen clusters van paviljoens zijn gelegen. Een deel van de huidige bebouwing zal worden gesloopt. Op deze plaatsen wordt nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt op enkele nieuwe plaatsen in dit zuidelijk deel van het plangebied nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande watergangen blijven behouden of worden uitgebreid en geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan.

Voorafgaande aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een heel proces voorafgegaan. Eind 2003 is tussen de gemeente Den Helder en 's Heeren Loo een exploitatieovereenkomst gesloten met afspraken (een structuurvisie) over de omvorming van het Noorderhaventerrein. Doel van de overeenkomst is het bevorderen van betere ontplooiingsmogelijkheden voor de cliënten van Noorderhaven door middel van omgekeerde integratie in de samenleving en het ontwikkelen van een hoogwaardige locatie voor wonen voor niet-clianten. Onderdeel van de overeenkomst was het Structuurplan Noorderhaven, gemaakt door 's Heeren Loo. Inmiddels is Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. door 's Heeren Loo gekozen als de projectontwikkelaar. De afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen 's Heeren Loo, Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. en vertegenwoordigers van de gemeente. Dit overleg heeft geleid tot een Masterplan in 2007 van het stedenbouwkundig bureau Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur BV. Vervolgens is dit Masterplan vertaald in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Noorderhaven (Julianadorp, gemeente Den Helder) van 17 maart 2008. Hierin wordt nader ingegaan op de groen- en waterstructuur, de woningtypologie, de cliëntenverdeling, de gebouwhoogtes, wegenstructuur, voet- en fietspadenstructuur, watertoevoeging, kap- en herplant, uitgeefbaar terrein, fasering en beeldkwaliteitplan.

Het Masterplan, het VO-stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is op 2 juni 2008 in de raadscommissie S&B besproken. Naar aanleiding van gewijzigde inzichten is op 31 augustus 2009 een herzien Masterplan 't Laar opgesteld, samen met een herziening van de plankaart Voorlopig Ontwerp Stedenbouw 't Laar en een

herzien Beeldkwaliteitplan 't Laar gepresenteerd (kortweg Masterplan 't Laar genoemd). De Raadscommissie Stadsontwikkeling en beheer heeft in september 2009 het plan besproken en zich daarover positief uitgesproken. De gemeente beschouwd dit Masterplan 't Laar passend binnen de exploitatieovereenkomst tussen 's Heeren Loo en gemeente Den Helder uit 2003. Met betrekking tot de in het programma voorgestelde ontwikkelingsrichting is behoefte aan een actueel bestemmingsplan dat op een systematische wijze de ontwikkelingen mogelijk maakt en rekening houdt met de planologische beperkingen van het gebied.

Na een ruime voorbereidingsprocedure waarin uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden met de diverse betrokken instanties en na afronding de gemeentelijke inspraakprocedure, is het ontwerp bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 6 reacties/zienswijzen ontvangen. De reacties/zienswijzen en ons commentaar hierop hebben wij opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010".

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8, lid 1 sub e) stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de termijn van tervisielegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de raad uiterlijk 18 november 2010 het bestemmingsplan diende vast te stellen.

Beoogd resultaat

Dit raadsvoorstel heeft tot doel het vaststellen van het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010, waarbij voor het gebied één bestemmingsplan ontstaat die de komende 10 jaar de stedenbouwkundige invulling van het gebied waarborgt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bouwplannen op grond van het Masterplan 't Laar mogelijk gemaakt.

Kader

Het kader voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten / alternatieven

1. Relatie met ander beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met alle relevante beleid op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid is in dit plan is verwoord in hoofdstuk 2 van de toelichting behorende bij dit plan.

2. Reactie op ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 heeft vanaf 9 juli 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan pas op 15 juli 2010 op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kon worden geplaatst is de termijn voor terinzagelegging met 6 dagen verlengd. Het ontwerpt bestemmingsplan heeft daardoor tot en met 25 augustus 2010 ter visie gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 6 reacties ontvangen. Deze reacties hebben wij als bijlage bij deze nota opgenomen.

Twee van de reacties die van *Gedeputeerde Staten van Noord-Holland* en de *Kamer van Koophandel Noordwest-Holland* gaven aan geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen.

Een derde reactie van de *Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging Den Helder e.o.* ontvangen op 12 augustus 2010 geeft aan het plan te ondersteunen met name het feit dat de kapcompensatie van 50.000m² aan de noordzijde van Noorderhaven/ 't Laar plaats gaat vinden.

De laatste drie reacties betreffen zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediende door:

- R.J. De Graaf Slingerbeekstraat 26, 1784 DA Den Helder;
- Land- en Tuinbouw Organisatie Noord Postbus 649, 2003 RP Haarlem
- N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700 MA Groningen

De zienswijzen op het bestemmingsplan en onze reactie hierop zijn verwerkt in de "Nota van Beantwoording, zienswijzen artikel 3.8, lid 1 Wro bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010" welke deel uitmaakt van dit voorstel.

Financiële consequenties

Een van de gevraagde besluiten is dat Raad verklaard dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de financiering van die projecten anderszins is verzekerd, dit is verwoord in hoofdstuk 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan;

Juridische consequenties

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e dient te beslissen omtrent de vaststelling.

Het is van belang dat de gemeenteraad zo spoedig mogelijk doch in ieder geval voor 18 november 2010 het bestemmingsplan vaststelt. Op deze datum vervalt aanhoudingsplicht van aanvragen om bouw- en aanlegvergunning.

Communicatie

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

Indien de raad de voorgestelde wijzigingen aanbrengt op grond van de nota van beantwoording wordt het raadsbesluit na zes weken bekendgemaakt. Op deze wijze zijn Gedeputeerde Staten en de VROM-inspecteur in de gelegenheid te reageren op de aangebrachte wijzigingen. Om het inwerking treden van het bestemmingsplan te bespoedigen wordt aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM verzocht om een versnelde beoordeling van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zodat de publicatie sneller kan plaatsvinden.

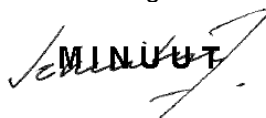
Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

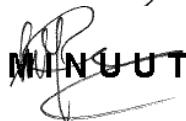
- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
 - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel waarop het beroep betrekking heeft en een voorlopige voorziening is aangevraagd.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
 - voor het onderdeel waartegen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

Den Helder, 01 september 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,


MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling


MINUUT

secretaris
H. Raasing