BESTEMMINGSPLAN
STADSHART CENTRUM 2010

ZEESTAD

Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

Code 0799120.02 / 05-11-10

GEMEENTE DEN HELDER 0799120 / 05-11-10
BESTEMMINGSPLAN STADSHART CENTRUM 2010

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Plangebied 5
1. 3. Vigerend recht 6
1. 4. Verleende vrijstellingen 6
1. 5. Opgave voor het bestemmingsplan 6
1. 6. Opzet en techniek 10
1. 7. Procedure en afstemming 11
1. 8. Leeswijzer 11

2. BELEIDSKADER **12**

2. 1. Europees beleid 12
2. 2. Rijksbeleid 13
2. 3. Provinciaal beleid 18
2. 4. Gemeentelijk beleid 23

3. RUIMTELIJKE WAARDEN **35**

3. 1. Historische ontwikkeling 35
3. 2. Beschermd stadsgezicht 36
3. 3. Archeologie 39
3. 4. Monumenten 39
3. 5. Stedelijke vernieuwing 40

4. FUNCTIONELE STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN **42**

4. 1. Centrum 42
4. 2. Horeca 46
4. 3. Wonen 48
4. 4. Voorzieningen 49
4. 5. Bedrijvigheid en dienstverlening 49
4. 6. Stedelijke vernieuwing 49
4. 7. Verkeer 65
4. 8. Parkeren 69

5. OMGEVINGSASPECTEN **71**

5. 1. Archeologie 71
5. 2. Ecologie 75
5. 3. Waterparagraaf 78
5. 4. Luchtkwaliteit 84
5. 5. Externe Veiligheid 85
5. 6. Bodem 89
5. 7. Geluid 89
5. 8. Belemmeringen 96

6. JURIDISCHE PLANOPZET **98**

6. 1. Algemeen 98
6. 2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 98
6. 3. Systematiek en techniek 99
6. 4. Toelichting op de bestemmingen 100
6. 5. Overige regels 107

7. UITVOERBAARHEID **110**

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 110
7. 2. Economische uitvoerbaarheid 120
7. 3. Grondexploitatie 121

FUNCTIEKAART

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Overzicht vigerende bestemmingsplannen**
Bijlage 2 **Overzicht verleende vrijstellingen na 1-1-2000**
Bijlage 3 **Analyse beeldkwaliteit beschermd stadsgezicht**
Bijlage 4 **Natuurtoets Ffw Beatrixstraat e.o. januari 2008**
Bijlage 5 **Natuurtoets Ffw Kanaalweg- Molenplein, januari 2008**
Bijlage 6 **Natuurtoets Ffw Stadspark 1e fase, juli 2008**
Bijlage 7 **Rapportage Natuurloket**
Bijlage 8 **Onderzoek luchtkwaliteit in de gemeente Den Helder, "Rapportage Luchtkwaliteit 2006"**
Bijlage 9 **Akoestisch onderzoek Beatrixstraat e.o.**
Bijlage 10 **Akoestisch onderzoek Molenplein 2007**
Bijlage 11 **Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, 24 november 2009**
Bijlage 12 **Vervoer van gevaarlijke stoffen, maart 2006**
Bijlage 13 **Afspraken HHNK Molenplein**
Bijlage 14 **Inspraakreacties**
Bijlage 15 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

"Den Helder moet opnieuw inhoud geven aan haar identiteit als maritieme stad. Hiervoor moeten de reeds aanwezige kwaliteiten benut gaan worden. De ligging aan de haven en de zee en de daarmee verbonden woonkwaliteiten, de couleur locale, de recreatie, de economie en het sociale leven bieden kansen voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk stad."

Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, september 2008

Het vorenstaande komt uit het *Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder* (hierna: Uitwerkingsplan) dat is vastgesteld in september 2008. Het Uitwerkingsplan Stadshart geeft klip en klaar aan hoe de vernieuwing van het Stadshart voortvarend op de rails kan worden gezet. Ook de financiële consequenties zijn berekend. Het plan varieert van concrete bouwprojecten tot het verbeteren van woonstraten en winkels in het Stadshart. De uitvoering van het plan betekent dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Dat partijen gaan geloven in de stad en weer durven te investeren. Maar ook dat de huidige inwoners in Den Helder blijven en nieuwe inwoners zich zullen vestigen in de stad.

Speerpunt om Den Helder nieuw elan te geven is de ontwikkeling van Willemsoord. Deze historische toplocatie, met zicht op Waddenzee en Noordzee, wordt een bruisend onderdeel van het stadscentrum.
Een ander speerpunt is het verbeteren van de stationszone met als middelpunt het nieuwe stadhuis op de plek van het postkantoor.
Het derde speerpunt, is het opknappen van het winkelhart door winkels te concentreren en te moderniseren, vormt eveneens een belangrijke pijler van de vernieuwing van het centrumgebied.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het derde speerpunt. Opvallende element daarbij is de aanleg van een stadspark tussen het station en het Marsdiep, inclusief een heringericht Julianaplein. Een ander beeldbepalend onderdeel betreft de ontwikkeling van woningen aan de dijk, met zicht op het eiland Texel en de Waddenzee. Aangezien dit laatste pas over tien jaar gaat spelen is dit niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. In het Uitwerkingsplan wordt ingezet op de ontwikkeling van meerdere projecten, zowel voor de korte als de langere termijn.
Deze projecten betreffen:

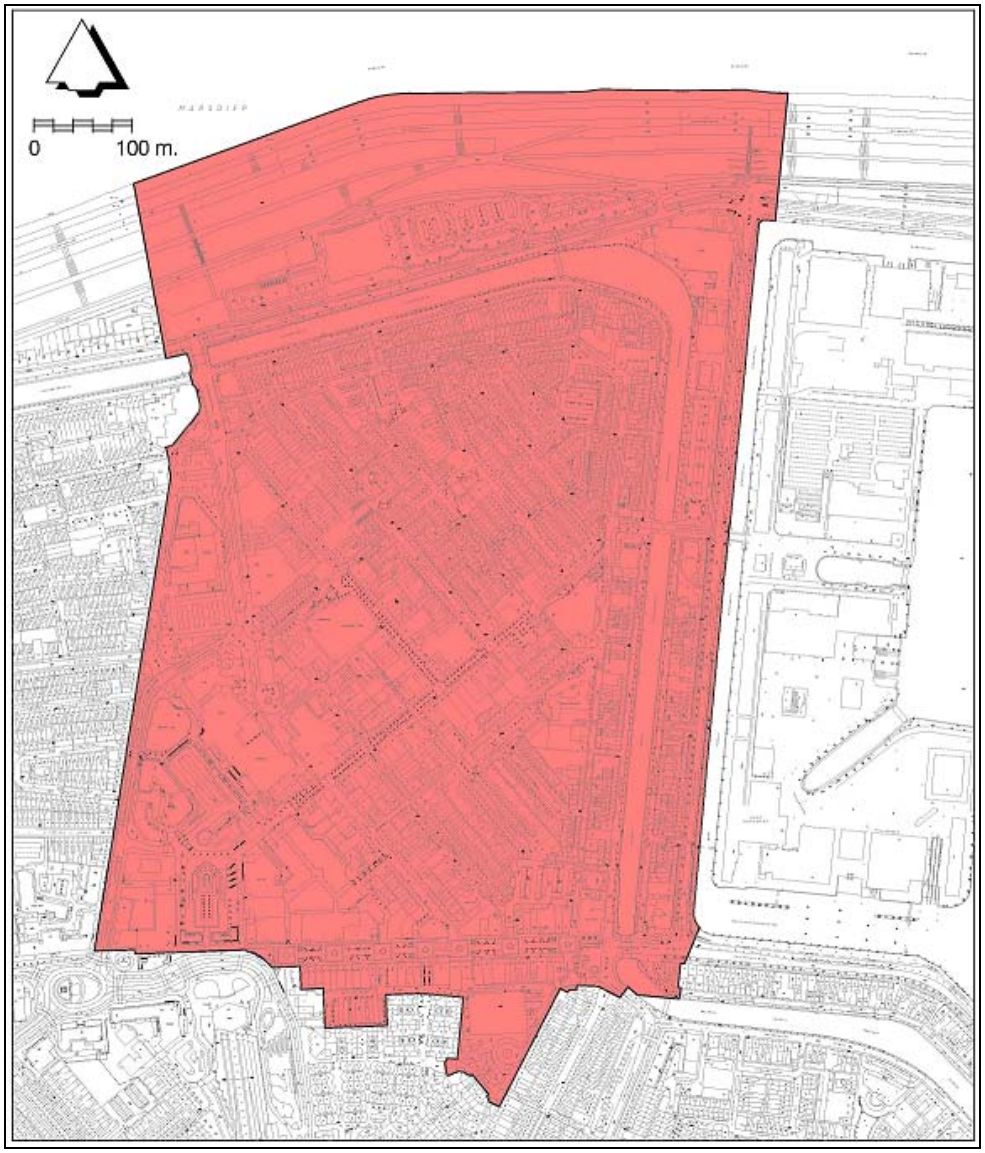
- concentreren van winkelgebied;
- ontwikkeling stadspark;
- diverse woonmilieus;
- verbeteren woonomgeving stadshart;
- herpositioneren horeca;
- havenfront (langere termijn);
- verplaatsen van de schouwburg.

Het kader voor de stedelijke vernieuwing van Den Helder is reeds gevormd door het *Structuurplan Stadshart Den Helder 2020* (hierna: Structuurplan), dat op 15 september 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. Het Structuurplan en het Uitwerkingsplan vormen samen de basis voor het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010*. Dit bestemmingsplan bevat naast de bestaande bebouwing projecten uit het Uitwerkingsplan die betrekking hebben op het stadshart.

Voor het stadshart is reeds in 2008 een bestemmingsplan in procedure gebracht (zonder Stadspark). Het betrof het voorontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2009. Na de Overleg- en Inspraakronde is besloten om dit plan pas later in procedure te brengen. Slechts een deel van het plangebied is toen verder in procedure gebracht. Dit gedeelte, het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 Kop Beatrixstraat / Californiestraat*, is op 2 februari 2009 vastgesteld. Voor twee andere gebieden in het plangebied zijn vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. Het betreft hier het Molenplein en het Stadspark 1^{e} fase.

Voor de realisering van het programma van bovengenoemde stedelijke vernieuwing voor de komende tien jaar is een inbedding in een goed planologisch wettelijk kader een vereiste.

Voor het stadscentrum en aangrenzende woonbuurten wordt het voorliggende bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 hiertoe opgesteld. Het plangebied van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

Het Uitwerkingsplan kent de volgende deelgebieden:
1. Winkelhart;
2. Stadspark;
3. Dijkbuurt;
4. Havenbuurt;
5. Grachtengordel;
6. Stadshart wonen,
7. Stationsgebied.

Vijf van deze zeven deelgebieden liggen in het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, te weten de deelgebieden Winkelhart, Stadspark, Dijkbuurt, Grachtengordel en Stadshart wonen.

Voor de andere deelgebieden Havenbuurt (Oude Rijkswerf Willemsoord) en het Stationsgebied (met het toekomstig te bouwen Stadhuis) zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Figuur 2. Deelgebieden Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder (illustratie UP - West8)

Het voorliggende bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 geeft een planologische bouwtitel aan een aantal van deze nieuwbouwprojecten in de vijf deelgebieden. Daarnaast, en even zo belangrijk, geeft het bestemmingsplan een actuele regeling voor de bestaande delen waar op dit moment geen nieuwbouwplannen zijn.

Met name voor de grachtengordel is een nieuwe regeling van belang, omdat de grachtengordel deel uitmaakt van het aangewezen beschermde stadsgezicht De Stelling van Den Helder. In december 2007 het gebied officieel als beschermd stadsgezicht aangewezen door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

De gemeentelijke bescherming van het deel van de grachtengordel vindt nu al plaats door middel van het Parapluplan beschermd stadsgezicht (Grachtengordel) van 2004 en de geldende bestemmingsplannen in Stadshart en Centrum. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze bescherming onverminderd, maar volgens actuele planologische regels, overgenomen.

Overigens moet worden geconstateerd dat de geldende bestemmingsplannen in het plangebied merendeels verouderd zijn en dus aan herziening toe zijn. De herziening van de oude bestemmingsplannen voor het stadshart past in de actualisering van bestemmingsplannen die momenteel binnen de gemeente gaande is.

Op 20 februari 2007 is een Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Den Helder tussen publieke partijen gesloten. De publieke partijen bestaan uit: het ministerie van Defensie, het ministerie van VROM, de provincie Noord – Holland en de gemeente Den Helder. Deze partijen werken samen in de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing Den Helder. Het doel van de overeenkomst is het vastleggen van de wijze waarop de publieke partijen onderling en in samenwerking met marktpartijen de Stedelijke Vernieuwing in Den Helder wensen te organiseren.

Ten behoeve van een correcte uitvoering van de afspraken tussen de publieke partijen en het op adequate wijze samenwerken met marktpartijen zijn de gemeente Den Helder en de provincie Noord – Holland een overeenkomst aangegaan tot oprichting van een Commanditaire Vennootschap (Zeestad CV). Daarnaast is door de gemeente Den Helder en de provincie Noord – Holland een Besloten vennootschap (Zeestad BV) opgericht, die als beherend vennoot van bedoel de Commanditaire vennootschap fungeert.

Het voorliggende bestemmingsplan is in opdracht van Zeestad CV/BV opgesteld. Zeestad is het uitvoeringsorgaan van de omvangrijke stedelijke vernieuwing van Den Helder. Zeestad houdt zich bezig met de planvorming, begeleiding en realisatie van de projecten Nieuw Den Helder, Stadshart en de Stelling van Den Helder.

1. 2. Plangebied

Het plangebied Stadshart Centrum 2010 bevat in hoofdlijnen het Winkelhart, Stadshart wonen, Stadspark, Dijkbuurt en Grachtengordel. Het bestemmingsplan geeft voor dit gebied een actuele planologische regeling aan het bestaande gebruik en maakt planologisch de vernieuwing van de daartoe aangewezen delen van het stadshart mogelijk. Het plangebied van het bestemmingsplan bevat die projecten, die naar verwachting de komende tien jaren zullen worden gerealiseerd.

De begrenzing van het plan, ogenschijnlijk op een aantal punten onlogisch, is afgestemd op de concrete projecten van het Uitwerkingsplan. Daarnaast is de plangrens ook afgestemd op de geldende bestemmingsplannen.

Het plangebied, weergegeven in figuur1, wordt globaal begrensd door:

aan de noordzijde:	de teen van de dijk aan de Waddenzee;
aan de oostzijde:	de Weststraat - Molenplein;
aan de zuidzijde:	achterkanten van de bebouwing zuidzijde Beatrixstraat;
aan de westkant:	oostzijde Polderweg.

1. 3. Vigerend recht

Het bestaande, niet illegale gebruik, wordt in het bestemmingsplan herbestemd. De regeling van de geldende bestemmingsplannen is hiervoor richting gevend. Een overzicht van de geldende bestemmingsplannen is opgenomen in **bijlage 1**.

Ook de verleende vrijstellingen op grond van artikel 15 en 19 van de WRO (zie **bijlage 2**), die voor deze geldende plannen zijn verleend, worden met het nieuwe bestemmingsplan omgezet in concrete bestemmingen. Daarnaast bevat het plangebied enkele kleine plekken waar geen bestemmingsplan van toepassing is: hier geldt alleen de Bouwverordening.

De geldende rechten worden voor het grootste deel van het plangebied in essentie overgenomen, maar wel worden de bebouwingsmogelijkheden aangepast aan een actuele erfbebouwingsregeling. De geldende bouwmogelijkheden vervallen wel op de plekken waar ze in strijd zijn met de voorgestane ontwikkelingen uit het Uitwerkingsplan Stadshart.

1. 4. Verleende vrijstellingen

In **bijlage 2** zijn de vanaf het jaar 2000 verleende vrijstellingen op basis van de artikelen 15 en 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opgenomen. De verleende vrijstellingen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

1. 5. Opgave voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet het planologisch kader vormen voor een goed beheer van het bestaande stedelijke gebied, in combinatie met de herontwikkeling van de binnenstad van Den Helder. Het stadshart kent een historisch waardevol beschermd stadsgezicht in de grachtengordel. Het is ook het gezamenlijke domein van bewoners en ondernemers, die ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de ontwikkeling van het centrum en de woongebieden hebben. Ook de zeewering maakt deel uit van het bestemmingsplan. Hier geldt dat een goede regeling van het kustfundament noodzakelijk is om de veiligheid achter de dijk ook in de toekomst te garanderen.

Het nieuwe bestemmingsplan moet het mogelijk maken dat de binnenstedelijke functies zich in de toekomst op eigentijdse wijze kunnen ontwikkelen, met respect voor de historische waarden en wel in de richting die in het Structuurplan Stadshart Centrum 2020 door de raad is aangegeven.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat het Stadshart een sterkere positie krijgt. Een aantrekkelijker winkelmilieu naast een historische omgeving en toeristische aantrekkingskracht is een troef van het stadshart. Meer bewoners en toeristen moeten het stadshart aandoen om er te winkelen of uit te gaan, een museum te bezoeken of een terrasje te pakken.

De versterking kan gestalte krijgen door de detailhandel en de horeca in de binnenstad op een compacter gebied dan thans voldoende ruimte te bieden voor een gezonde marktontwikkeling en voor kwaliteitsverbetering. Grotere winkels, kleine speciaalzaken en een goed horeca-aanbod, met name daar waar het gaat om toerismeondersteunende horeca, moeten in de binnenstad een eigen plaats vinden.

Tegelijk zal het woonklimaat verbeterd moeten worden. Aan huidige en nieuwe bewoners moet de binnenstad een veilig en goed woonmilieu bieden. Dat betekent vernieuwen van de openbare ruimte in de bestaande buurten en uitbreiden van de woonfunctie, alsmede het aanleggen van een nieuw Stadspark. De ruimtelijke kwaliteit, de sociale veiligheid en de leefbaarheid en de diversiteit in woonmilieus worden erdoor verhoogd.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt derhalve te voorzien in een geactualiseerde regeling voor het gebied van het beschermde stadsgezicht (grachtengordel), een efficiënte gebruiksregeling (functionele waarden), een regeling voor een aantal concrete nieuwbouwprojecten en een duurzame regeling voor de bestaande woonbuurten.

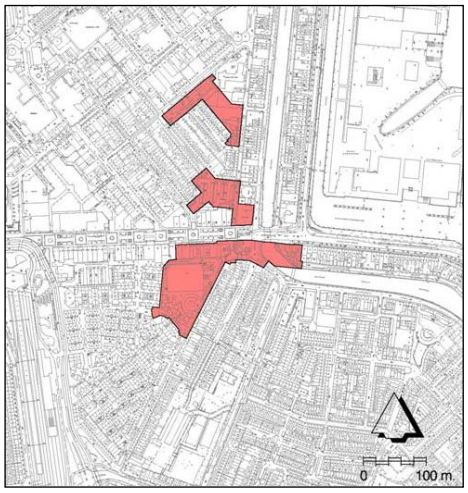
Lopende projecten

Het bestemmingsplan regelt alleen ontwikkelingen die de instemming hebben van de gemeenteraad. Op verschillende plaatsen is nu sprake van plannen voor vernieuwing, variërend van klein tot groot en van pril tot concreet. Deze plannen hebben in het Uitwerkingsplan Stadshart vorm gekregen, in overleg met ondernemers, bewoners, ontwikkelaars en de woningcorporaties. Voor een aantal grootschalige, zogenaamde Prioritaire Projecten zijn inmiddels planologische procedures gevolgd die zijn opgenomen in het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010*. Daarnaast is er een groot aantal kleinere projecten die door nieuwbouw bij zullen dragen aan de verbetering van het stadshart. In paragraaf 4.6 “Stedelijke vernieuwing” is een beeld gegeven van de projecten, die in het bestemmingsplan zijn geregeld.

1.5.1. Kop Beatrixstraat / Californiestraat / Molenstraat

In 2008 is reeds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het Stadshart Centrum. Dit bestemmingsplan is de procedure ingegaan en heeft de Overleg- en Inspraakronde doorlopen. Daarna is besloten uitsluitend het gebied Kop Beatrixstraat / Californiestraat verder in procedure te brengen. De nieuwbouwplannen voor de Kop Beatrixstraat en Californiestraat zijn namelijk prioritaire projecten uit het Uitwerkingsplan en verkeren in een meer concreet stadium dan de overige projecten. Voor het project Californiestraat geldt dat deze momenteel ook echt in een concreet stadium is.

Voor het project Kop Beatrixstraat krijgt het project zijn definitieve vorm in dit bestemmingsplan. In figuur 3 is het plangebied van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 - Kop Beatrixstraat/Californiestraat weergegeven. Inmiddels is dit bestemmingsplan op 2 februari 2009 vastgesteld.



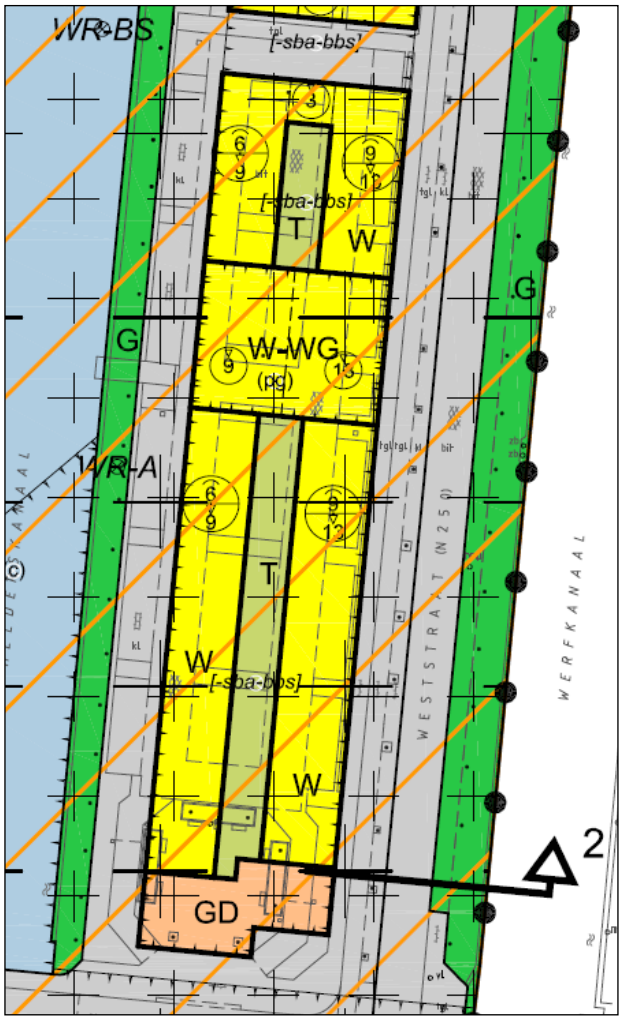
Figuur 3. Kop Beatrixstraat / Californiestraat / Molenstraat

1.5.2. Molenplein fase 1

De grachtengordel is een historische waterstructuur die loop van fort Westoever tot aan oud Den Helder. De grachtengordel biedt een aant rekkelijk woonmilieu door de historische context en de ligging aan het water. De locatie Molenplein maakt onderdeel uit van de grachtengordel en ligt tussen het Helders Kanaal en het Werfkanaal, de Nieuwe Kerk en de zeewering.

De plek is nu nog een open ruimte, op één gebouw na (de kerk staat er nog). In het voorontwerpbestemmingsplan van 2008 is het gebied reeds inbestemd voor 30 grondgebonden woningen en een woongebouw met 6 appartementen met 2 bouwlagen met kap aan de Keizergracht en 3 bouwlagen met kap aan de Weststraat. In onderstaand figuur is het gebied van het project Molenplein fase 1 weergegeven.

Voor het project Molenplein fase 1 is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd. Ten behoeve van deze procedure is de ruimtelijke onderbouwing “Molenplein” opgesteld. Deze procedure is inmiddels doorlopen en de bouwvergunning is verleend. Tegen de bouwvergunning is bezwaar ingesteld en was een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Dit verzoek is echter op alle punten afgewezen. Het project Molenplein fase 1 is meegenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 4. Ligging van het projectgebied Molenplein fase 1

1.5.3. Stadspark fase 1

Het stadshart krijgt meer groen door aan de westzijde van het stadshart een lineair stadspark te realiseren. Dit park strekt zich uit van het station tot aan de dijk. Het park biedt de reiziger per trein een groen welkom in de stad, biedt ruimte voor bewoners van de omliggende wijken om te ontspannen en verbetert het verblijfsklimaat van het centrum. Het groen van het Stadspark geeft in verbinding met de grachtengordel en het groen van de woonstraten de stad een algeheel lommerrijk karakter. Het Stadspark zorgt naast de ervaring van zee en wind voor beschutting en voor kwaliteitsverbetering van het woonmilieu in de binnenstad.

Het Stadspark is één van de deelgebieden van het Uitwerkingsplan. Voor de eerste fase hiervan is een vrijstellingsprocedure gevoerd op grond van artikel 19 WRO.

Ten behoeve van deze procedure is de ruimtelijke onderbouwing "Stadspark fase 1" opgesteld. In onderstaand figuur is het gebied weergegeven waarop de vrijstelling betrekking heeft.

Figuur 5. Ligging van het gebied Stadspark fase 1

De brandweerkazerne en de gymzaal zijn gesloopt. De bestaande parkeerplaatsen langs het stadspark (Prins Hendriklaan en Polderweg) blijven bestaan, maar worden wel herschikt. Het totale gebied van Stadspark fase 1 is ingericht als park als deel van het grotere later aan te leggen park. Het project Stadspark fase 1 is meegenomen in het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010*. Daarnaast zullen ook het kantoorgebouw de Koploper en het Koningsplein worden meegenomen in het bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat het Stadspark ook wordt geprojecteerd op de plaats van de Koploper, maar dit zal niet binnen de planperiode gebeuren.

1. 6. Opzet en techniek

Het bestemmingplan Stadshart Centrum 2010 valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwe wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 (zie ook de inleiding op de juridische planopzet, hoofdstuk 6).

Het plan wordt technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van RO standaarden 2008.

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

1. 7. Procedure en afstemming

Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 volgt het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan op.

1.7.1. Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor een deel van de projecten is het noodzakelijk de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing te verklaren. Dit geldt uitsluitend voor gronden die zijn gelegen in het plangebied van het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 Kop Beatrixstraat / Californiestraat.* Inmiddels is het voorkeursrecht voor de betreffende projecten verlengd.

1.7.2. Watertoets

In het kader van de *watertoets* zal een concept van het nieuwe bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Er is geen zoutwatertoets nodig, maar het plan wordt wel aan Rijkswaterstaat voorgelegd. Op deze manier kan worden bewerkstelligd dat de verplicht in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen watertoets, vroegtijdig gereed is.

1. 8. Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het voor het nieuwe bestemmingsplan relevante beleid beschreven. De daarop volgende hoofdstukken 3 en 4 bevatten de wijze waarop het beleid vertaald wordt in het nieuwe bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 ziet hierbij op de ruimtelijke kwaliteit en hoofdstuk 4 op de in de delen van het stadshart voorkomende en gewenste functies, c.q. bestemmingen. In hoofdstuk 5 komen de omgevingsaspecten aan de orde, waarmee in het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht en in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied Stadshart Centrum 2010 is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel Europees, van het Rijk, de provincie, als de gemeente Den Helder.

Voor wat betreft het Europees beleid gaat het om de Kaderrichtlijn Water, de Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico en de Europese Aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden. Bij het rijksbeleid gaat het om strategische ruimtelijke beleidsnota's, zoals de Nota Ruimte, de Vierde Nota Waterhuishouding, de Derde Nota Waddenzee 2006, de nota Mobiliteit, het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen 2006 en de AmvB Ruimte. Bij het provinciaal beleid is het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland - Noord (2004) en de Partiële Herziening van het Ontwikkelingsbeeld van november 2007, alsmede het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) 2003 en het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie 2006 richtinggevend. Gemeentelijk is er vastgesteld ruimtelijk beleid op allerlei deelgebieden, met als overkoepelend kader het in 2005 vastgestelde Structuurplan Stadshart Den Helder 2020.
De doorwerking van het beleid van hogere overheden en van het wettelijk kader komt eveneens aan de orde bij de toets aan de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke vereisten van de Watertoets, archeologische wetgeving, externe veiligheid, de wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, etc.

2. 1. Europees beleid

2.1.1. Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (zie KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:
1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er voor zorgen dat in 2015 het Europese oppervlakte- en grondwater een ‘goede toestand’ heeft bereikt. Het Hoogheemraadschap werkt in zijn gebied aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurt samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties. Op 22 december 2009 moet iedere overheid een besluit genomen hebben over het treffen van maatregelen op hun gebied. Daarvoor worden beleidsdocumenten opgesteld (zie paragraaf 2.4.6. Waterplan).

2.1.2. Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico’s vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen in de Gemeenschap voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich brengen. Zie de nota Water in beeld 09 “Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008” (nota Water in Beeld).

2.1.3. Europese Aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

Deze aanbeveling (zie Rapportage over implementatie in Nederland december 2005) is gericht op:

1. bescherming van het kustmilieu;
2. erkenning van de bedreiging van kustgebieden;
3. erkenning van de gevaren, die voortvloeien uit de stijging van de zeespiegel en de steeds frequentere en hevigere stormen;
4. passende ecologisch verantwoorde maatregelen ter bescherming van kustgebieden alsmede van woongebieden en cultureel erfgoed langs de kust;
5. duurzame economische mogelijkheden en werkgelegenheid;
6. een functioneren maatschappelijk en cultureel systeem in de lokale gemeenschappen;
7. voldoende voor het publiek toegankelijke gebieden voor zowel recreatie als voor esthetische doeleinden;
8. het behouden en bevorderen van samenhang tussen afgelegen kustgemeenschappen;
9. een betere coördinatie van de acties, die door alle betrokken autoriteiten, zowel op zee als op het land worden ondernomen bij het beheer van de wisselwerking tussen de zee en het land.

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de nota Ruimte (2006) is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte (2006) schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Het plangebied grenst aan zee en maakt gedeeltelijk deel uit van de kust. Het ruimtelijk beleid van de kust als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur heeft als doel het waarborgen van de veiligheid tegen overstroming vanuit zee met behoud van de (inter)nationale waarden, waarbij gebiedsspecifieke identiteit een belangrijke kernwaarde is.

Het Rijk benadrukt in de Nota Ruimte opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden, stedelijke vernieuwing en verdichting, zijn voor de steden de huidige speerpunten van het Rijk. Ruimtelijk gezien is het van groot belang het stedelijk woonklimaat te verbeteren, door vernieuwing van eenzijdige en verouderde woonbuurten tot vitale en levendige wijken.
Voor het beleid op het terrein van het wonen, ligt de regie vooral op lokaal niveau. Speerpunten van het rijksbeleid zijn, naast de vergroting van de zeggenschap over de woonomgeving, het scheppen van kansen voor kwetsbare groepen en het bevorderen van wonen en zorg op maat. Een belangrijke doelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid is het verminderen van de druk naar buiten de stad door binnen de stadsgrenzen te bouwen. In de Nota Ruimte wordt als streefgetal genoemd om 40% van de uitbreiding van de woningvoorraad (2005-2015) binnen de bestaande stadsgebieden op te lossen.
Het Ministerie VROM heeft inmiddels aangegeven dat voor de regio Noord-Holland Noord (Kop van Noord-Holland, Alkmaar, West-Friesland) deze norm van 40% mag worden verlaagd naar 25-40%. Er kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 en de nieuwbouwprojecten die daarin zijn opgenomen, geheel in de lijn van de opwaardering van steden is, die het rijk in de Nota Ruimte voorstelt.

2.2.2. Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (nw4) heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen en vormt de basis voor de verplichte watertoets in ruimtelijke plannen.

De Derde Kustnota is een nadere uitwerking van de nw4 voor het onderwerp kustveiligheid, want één van de pijlers van nw4 is de versterking van de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het beleid uit de Derde Kustnota zijn gericht op:
- een duurzame bescherming van Laag Nederland tegen overstroming;
- ruimtegebruik van de kust in harmonie met de duurzame inrichting van Laag Nederland.

De ministerraad stelde op 14 september 2007 de Beleidslijn voor de kust vast. Met de beleidslijn verheldert het kabinet het bestaande beleid voor de kust zoals opgenomen in de Nota Ruimte en de Derde Kustnota en geeft inzicht in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verschillende overheden. Het verandert niets aan bestaande regels maar geeft provincies, gemeenten en waterschappen een kader bij het toetsen van plannen voor bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen, strandpaviljoens en het bouwen van woningen. Voor de waterkeringen in/langs het PKB-gebied van de Derde Nota Waddenzee is de Beleidslijn kust alleen relevant voor de reservering van ruimte voor de toekomstige versterking van de waterkering inclusief 200 jaar zeespiegelstijging. Om rekening te kunnen houden met toekomstige versterking van de waterkering incl. 200 jaar zeespiegelstijging, bepalen de waterkeringbeheerders een zogenaamde 'reservestrook' profiel van vrije ruimte' (bij harde waterkeringen). Deze ruimte heeft weliswaar geen aparte juridische status, maar valt wel binnen het waterstaatswerk en wordt beschermd met het reguleringsregime van de Keur. Het waterschap toetst een voorgenomen activiteit waarop de Keur van toepassing is op de mogelijke nadelige effecten op de kwaliteit van de waterkering en de waterkerende functie. Deze toets leidt tot een besluit over de aanvraag om vergunning/ontheffing. Indien de activiteit wordt toegestaan kunnen hieraan eventueel voorschriften worden verbonden, die in verband staan met de te beschermen belangen. Het opstellen van de Keur, leggers en de zones daarin is een autonome bevoegdheid van de waterschappen. Daarom bevat de Beleidslijn voor de kust geen Keurregels of een uitgebreide toelichting op de legger en de zones.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Derde Kustnota en de Beleidslijn voor de kust zullen naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het Nationaal Waterplan van december 2009 is tevens een structuurvisie op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De Nota Ruimte regelde de ruimtelijke doorwerking van het huidige waterbeleid. Dit verandert. Voor de gebieden die onderdeel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, te weten de kust, de grote rivieren en het IJsselmeergebied, komt er in 2009 de AmvB Ruimte. Het Nationaal Waterplan, dat ook structuurvisie is op grond van de Wet ruimtelijke ordening, vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte voor het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren.

Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voorverbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied. In de planperiode worden de best practicus geïnventariseerd die elders in de wereld worden toegepast. Nederlandse steden worden hierbij betrokken.

2.2.3. Derde Nota Waddenzee

Den Helder ligt in het directe invloedsgebied van de Waddenzee. Voor het plangebied Stadshart Centrum 2010 is een toets aan het beleid ten aanzien van de Waddenzee nodig. In de planologische kernbeslissing (pkb) Derde Nota Waddenzee (met als titel Ontwikkeling van de Wadden voor natuur en mens) beschrijft het Rijk het beleid voor de Waddenzee onder meer op het gebied van natuurbescherming, ruimtelijke ordening, milieu en water in onderlinge samenhang. Via andere rijksnota's en provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen vindt dit beleid zijn weg. In de pkb Derde Nota Waddenzee is het Rijksbeleid voor de Waddenzee voor de komende tien jaar vastgelegd. Dit beleid is gericht op de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Binnen deze hoofddoelstelling zijn er doelen op het gebied van veiligheid tegen overstromingen vanuit zee, de bereikbaarheid van havens en de eilanden, de economische ontwikkeling en bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor de stedelijke vernieuwing in Den Helder nabij de dijk is een silhouetstudie noodzakelijk.

Nieuwe bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee mag alleen plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van het nationaal ruimtelijk beleid, en dient qua hoogte aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Een uitzondering op de hoogtebepaling wordt gemaakt voor de havengerelateerde en stedelijke bebouwing in Den Helder, Harlingen, Delfzijl en de Eemshaven. Ook voor deze uitzonderingen geldt dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk ingepast wordt in de bestaande skyline.

Er mogen geen nieuwe jachthavens in of direct grenzend aan de Waddenzee worden aangelegd. De pkb merkt dit verbod aan als een concrete beleidsbeslissing in de zin van artikel 2a, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bestaande havens en bedrijventerreinen direct grenzend aan de Waddenzee, uitgezonderd Den Helder, mogen niet zeewaarts worden uitgebreid. In Den Helder is zeewaarts uitbreiding in het geval van een verlegging van de TESO veerhaven mogelijk, op voorwaarde dat er een zorgvuldige planologische afweging plaatsvindt. Tevens wordt een uitzondering gemaakt voor een beperkte uitbreiding van de voor de recreatievaart bestemde havens van de Waddeneilanden, indien noodzakelijk vanwege onder meer veiligheid en er geen alternatieve passende oplossing mogelijk is. Het convenant zoals bedoeld onder 3.2o in deze pkb is hierbij richtinggevend. Voor de uitzonderingen geldt dat dit moet passen binnen het afwegingskader van deze pkb. Het eerder gestelde maximum aantal ligplaatsen in jachthavens in en bij het waddengebied is losgelaten. Op initiatief van de waddenprovincies is een convenant opgesteld tussen rijk, waddenprovincies en waddengemeenten. Hierin wordt een integraal beleid voor het beheersbaar maken en houden van recreatie en toerisme op de Waddenzee uitgewerkt.

Externe werking
Plannen, projecten of handelingen buiten het pkb-gebied, waarvan op grond van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat zij afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen significante gevolgen hebben voor de, op grond van deze pkb, te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, dienen aan de hoofddoelstelling van deze pkb te worden getoetst.

2.2.4. Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. In de Nota Mobiliteit (PKB deel 3) die in september 2005 is gepresenteerd, worden beleidsdoelen en -maatregelen aangegeven voor een vlotte en betrouwbare afwikkeling van verplaatsingen over alle modaliteiten. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Die beleidsmaatregelen beogen de bereikbaarheid te verbeteren door de bouw en betere benutting van de infrastructuur, de invoering van de kilometerprijs en verbeteringen aan het openbaar vervoer. Daarnaast zijn maatregelen gedefinieerd, die samen met de genoemde bereikbaarheidsmaatregelen effect hebben op de verkeersveiligheid en de leefomgeving.

In de tijdsperiode tot 2020 gaat Nederland aanzienlijk meer autorijden. De autonome ontwikkeling bij het huidige beleid laat ten opzichte van het jaar 2000 een toename van 35% van het totale aantal personenautokilometers tot circa 150 miljard per jaar zien (ongewijzigd beleid). Deze toename wordt enerzijds veroorzaakt door de veranderende samenstelling en toename van de bevolking (12% in de periode 2000-2020) en het aantal huishoudens. Anderzijds neemt door de stijging van de huishoudinkomens het autobezit en autogebruik per inwoner nog verder toe. Dat autobezit neemt toe met ruim 30% tot 8,8 miljoen personenauto's in 2020. Met de maatregelen genoemd in de Nota Ruimte wordt in de tijdsperiode 2000 tot 2020 een toename verwacht van 21% van het totaal aantal personenautokilometers tot circa 135 miljard per jaar.

De provincie Noord-Holland zal de inhoud van de Nota Mobiliteit vertalen in het in 2009 op te stellen nieuwe Streekplan.

2.2.5. Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

De ruimtebehoefte voor militaire doeleinden is vastgelegd in een apart pkb, te weten het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) (deel 4, 2006).

Het Structuurschema omvat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid voor militaire activiteiten in Nederland en op het Nederlandse deel van de Noordzee. Van andere overheden wordt verwacht dat militaire terreinen en complexen in streek- en bestemmingsplannen worden vastgelegd. Datzelfde geldt voor indirect ruimtebeslag als radarzones, veiligheidszones en obstakelvrije zones bij vliegvelden. Het defensiebeleid is hierbij trouwens altijd gericht op het voorkomen van onaanvaardbaar risico voor de bevolking binnen de veiligheidszone of binnen onveilig gebied.

2.2.6. AmvB Ruimte

De AMvB Ruimte is nog in voorbereiding. De definitieve teksten zijn dan ook nog niet beschikbaar. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de AMvB gevolgd zal worden, tenzij het onderwerpen betreft die een beperking van het Uitwerkingsplan inhouden. Op het moment dat meer definitieve teksten van de AMvB Ruimte beschikbaar zijn, zal worden bekeken of dergelijke onderwerpen zich voordoen. Als dat het geval is, zal er een bestuurlijke terugkoppeling plaatsvinden en zal worden bepaald hoe het betreffende onderwerp in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

2. 3. Provinciaal beleid

2.3.1. Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004

De provincie geeft de kaders voor de ontwikkeling van het stedelijke gebied van Den Helder in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004.

De algemene doelstelling van de provincie voor de ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland is versterking en verbreding van de sociaal-economische infrastructuur met respect voor natuur, milieu, landschap en cultuurhistorie. Den Helder moet daarbij op zoek naar een bredere economische basis.
De maritieme sector blijft daarbij een voor de hand liggende steunpilaar. Daarnaast zijn er in Den Helder goede mogelijkheden voor een verbreding van de toeristisch-recreatieve sector. In navolging van de Rijkswerf wordt ook het Stadshart in het kader van de stedelijke vernieuwing aangepakt. In samenhang met de economische versterking, is een sociale en culturele versterking nodig. Het voorzieningenniveau staat onder druk door een dalend inwonertal.

Als de enige centrumstad in de Kop van Noord-Holland zal Den Helder het voorzieningenniveau voor de omringende gemeenten moeten kunnen ondersteunen en krijgt daartoe de ruimte door invulling van diverse stedelijke woonmilieus.

Den Helder kent daarnaast een aantal grootstedelijke problemen die vragen om ingrijpende vernieuwingsplannen, en die in het stadshart in middels volop in uitvoering zijn. Naast nieuwe centrumstedelijke woonmilieus zijn er in Den Helder goede kansen voor invulling met groene woonmilieus. Het is aan de gemeente en de regio om deze kansen in te vullen (Regionale Woonvisie). De minimumopgave per regio is 25 tot 40% van de eigen behoefte binnenstedelijk te realiseren. Hierover moeten de regio's zelf afspraken maken, volgens het Ontwikkelingsbeeld van de provincie.

De verkeersproblematiek van verkeer naar Texel door Den Helder is meer structureel van aard. Om het stadshart te ontlasten op de korte en de middellange termijn zal onderzoek gedaan worden naar beperkte oplossingen op het huidige tracé en naar mogelijke alternatieve routes. Voor de lange termijn sluit de provincie de verplaatsing van de veerhaven niet uit.

2.3.2. Partiële herziening actualisering streekplan (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord 2007

Bij het in mei 2005 verschijnen van de door de Tweede Kamer vastgestelde Nota Ruimte bleek het streekplan wat betreft nog enkele onderwerpen niet in lijn te liggen met het Rijksbeleid, zoals de begrenzing van het Kustfundament in het kader van het Kustveiligheidsbeleid. Met de herziening is het streekplan op de meeste punten Nota Ruimte-proof gemaakt.

In de herziening van het streekplan is opgenomen dat het kustfundament het gehele zandgebied omvat, nat en droog, dat als geheel van belang is als drager van functies in het kustgebied. Het kustfundament bestaat uit zeebodem, strand, duinen en zeedijken. Het rijk waarborgt voor de realisatie van een duurzame veiligheid tegen overstromingen vanuit zee dat in het kustfundament voldoende ruimte beschikbaar is en blijft voor de versterking van de zeewering. Het kustfundament wordt als volgt begrensd:

- De zeewaartse grens bestaat uit de doorgaande NAP -20m lijn (20 meter onder Normaal Amsterdams Peil).
- Aan de landzijde omvat het kustfundament alle duingebieden én alle daarop gelegen harde zeeweringen. De landwaartse grens valt bij dijken samen met de grens van de waterkering uitgebreid met de ruimtereservering voor tweehonderd jaar zeespiegelstijging.

De begrenzing van de waterkering oftewel het waterstaatswerk, dat ook de reserveringsstrook voor toekomstige versterking van de waterkering omvat, is vastgelegd in de leggers van de twee hoogheemraadschappen.

Voor bouwen op het kustfundament geldt dat binnen de bestaande aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen beperkingen gelden aan nieuw- en verbouw ('ja, mits'-principe) op de waterkering. Het 'ja-mits' beginsel houdt in dat de voorwaarden worden ingevuld vanuit waterstaatswetgeving en voldaan wordt aan een aantal voorwaarden van de waterkeringbeheerder. Deze voorwaarden houden onder meer in dat er geen zand mag worden onttrokken aan de waterkering, waardoor bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages moeilijk realiseerbaar zijn. Zware ontgravingen en explosieve activiteiten die de stabiliteit van de waterkering kunnen aantasten, zijn verboden.

2.3.3. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Daarmee vervalt het provinciaal beleid zoals dat in voorgaande paragrafen is beschreven. Gezien het feitelijk continueren van dat beleid is het nog wel in deze toelichting opgenomen. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In de kop van Noord-Holland wordt vooral ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de provincie ook in de toekomst bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Ook worden in die regio tot 2030 nog eens 35.000 woningen bijgebouwd. De beoogde bouwplannen ligt volgens de bij de PRVS behorende kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Daarom hoeft volgens de PRVS geen ontheffing voor de beoogde bouwmogelijkheden te worden aangevraagd.

Figuur 6. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied (vastgesteld PS 21-06-2010)

Figuur 7. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 6 Primaire waterkering (blauw) en Landwaartse begrenzing kustfundament (vastgesteld PS 21-06-2010)

Artikel 28 van de Verordening gaat over Primaire waterkeringen.

Lid 1
Voor de hele kust van het IJsselmeer, Markermeer en de kusten van het Gooi en IJmeer, Waddenzee en Noordzee geldt voor primaire waterkeringen, zoals deze zijn aangegeven op kaart 6 en op de digitale verbeelding ervan, een vrijwaringszone waterkeringen van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, uitsluitend mag toestaan indien:
a. er sprake is van niet- onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
b. en toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en;
c. kan worden meebewogen met het peil van IJssel- en Markermeer en Noordzee.

Lid 2
In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een bestemmingsplan het oprichten van bouwwerken op primaire waterkeringen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied van kustplaatsen mogelijk maken mits:
a. er geen zand wordt onttrokken aan de waterkering en;
b. zware ontgravingen of gebruik van explosieven niet worden toegestaan tenzij een onbelemmerd functioneren van de waterkering wordt zeker gesteld.

2.3.4. Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) 2003

Het provinciale beleid ten aanzien van verkeer en vervoer is aangegeven in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2003. Het is meer dan ooit van belang wonen, werken en infrastructuur goed op elkaar af te stemmen. Nu treden er in toenemende mate bereikbaarheidsproblemen op en worden files in de ochtend- en avondspits steeds langer. Door de algemene verwachte mobiliteitsgroei zal er sprake blijven van forse en groeiende verkeersstromen. Op het hoofdwegennet, maar vooral ook meer verspreid binnen de regio, zullen de verkeersbewegingen toenemen.
Verbeteren van de bereikbaarheid van het stedelijk netwerk voor alle vervoerswijzen is de hoofdopgave. Daarbij dient ieder zoveel mogelijk zijn eigen gekozen vervoerswijze binnen bereik te hebben.
Dat betekent dat verschillende vervoerswijzen goed op elkaar moeten aansluiten en dat er voldoende voorzieningen, zoals transferia, P&R-terreinen tot fietsenstallingen aanwezig moeten zijn.
Concentratie van wonen en werken bij stations en verhoging van de capaciteit van de spoorlijnen, maakt deel uit van de provinciale wensen om alternatieve vervoerswijzen voor de auto te bieden. Het spoor is en blijft één van de belangrijkste dragers van nieuwe ontwikkelingen.

2.3.5. Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie 2006

De provincie bepleit om de cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium van planontwikkeling te inventariseren, bij het ontwerp te gebruiken en bij de vaststelling van plannen mee te wegen. In Den Helder, een stad in het al vele eeuwen bewoonde gebied van de strandwallen, ligt een krachtige cultuurhistorische basis. De Stelling van Den Helder is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze cultuurhistorische waarden dienen in plannen te worden meegewogen en beschermd.

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden (door Gedeputeerde Staten vastgesteld 2002). In 2006 is door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld.
De gegevens zijn als informatie- en inspiratiebron te hanteren, maar zijn geen beoordelingsmaatstaf voor Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van bestemmingsplannen (Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen archeologische terreinen waar mogelijk behouden te blijven en ingepast te worden in de nieuwe structuur. Terreinen van zeer hoge waarde en van hoge waarde, dienen in bestemmingsplannen te worden opgenomen en beschermd. Terreinen van zeer hoge waarde zijn bovendien wettelijk beschermd. Bij ontwikkeling geldt dat werkzaamheden die kunnen leiden tot aantasting van de aanwezige waarden, vergunningsplichtig zijn, aldus de provincie. Archeologische overblijfselen moeten door een archeologisch vooronderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen, die niet behouden kunnen blijven, moeten voor de planuitvoering worden onderzocht door opgraving.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurplan

Het stadshart van Den Helder krijgt de komende jaren een compleet vernieuwd gezicht. In het nieuwe centrumgebied is niet alleen plek voor winkels en eigentijdse horecavoorzieningen, maar ook voor woningen, kantoren en publiekstrekkers als het stadskantoor en een nieuwe bibliotheek. In het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 zijn in 2006 de plannen ontvouwd voor een veelzijdig en levendig stadscentrum met aantrekkingskracht voor de gehele regio.

Kansen liggen vooral in het uitbreiden van het stadscentrum in de richting van Willemsoord en het beter benutten van de ligging van de stad aan het water.
Om die reden krijgen de vernieuwende projecten in principe een plek tussen station en haven.
De historische marinewerf is de afgelopen jaren met zorg gerestaureerd. Maar met het geven van een facelift aan het terrein en de overige gebouwen is slechts een begin gemaakt. Naast de huidige activiteiten is er ruimte voor een jachthaven, uitbreiding van het museumaanbod, themawinkels, horeca, evenementen en mogelijk ook voor woningen.

Het ontwikkelen van deze plannen gaat hand in hand met de vernieuwing van het centrumgebied. Een bezoek aan Willemsoord is straks ook een bezoek aan het Stadshart.

In het Stadshart komen er zo'n duizend woningen bij. In allerlei prijsklassen, voor ieder wat wils. Met nieuwe woonlocaties langs de grachtengordel, aan het Marsdiep en rondom Willemsoord. Ook het wonen boven winkels krijgt een stimulans.

Het Stadshart ontwikkelt zich tot een aantrekkelijk winkelcentrum. Zittende ondernemers krijgen uitbreidingsmogelijkheden, maar er is ook plek voor een aantal grote winkels.
Met name de zuidzijde van de Beatrixstraat gaat meer ruimte bieden om publiekstrekkers naar Den Helder te halen. De weekmarkt blijft op de huidige plek in de Beatrixstraat.
Nieuwe parkeergarages vlakbij de winkels maken een dagje winkelen in Den Helder extra aantrekkelijk.

Breewaterstraat, Julianaplein, Kop Beatrixstraat en Willemsoord zijn de plekken voor cafés en restaurants en horeca voor winkelend publiek, volgens het Structuurplan. Nieuwe horeca aan de Kop van de Beatrixstraat en op Willemsoord vormt een logische schakel tussen het Stadshart en de voormalige marinewerf.

Het Stadshart krijgt een groener karakter. Allereerst door dijk en grachtengordel via 'groene wandelroutes' direct bij het centrumgebeuren te betrekken. Daarnaast komt er een nieuw stadspark. Het bassin op Willemsoord krijgt voor het publiek toegankelijke kades en op diverse plaatsen komen in het havengebied en over de grachtengordel bruggetjes.

De Middenweg en de Binnenhaven / Zuidstraat / Weststraat worden de belangrijkste toegangswegen naar het Stadshart. Op drie locaties aan de doorgaande weg rond het centrum komt extra parkeergelegenheid. Op langere termijn komt er een nieuwe of extra verbinding voor het verkeer van en naar Texel, zodat over de Weststraat minder auto's rijden.
In samenhang met de voorstellen van het Structuurplan Stadshart 2020 voor een aantrekkelijker stadshart voor bewoners en bezoekers, zijn voorstellen voor een betere en veiliger afwikkeling van het verkeer gedaan. Het oplossen van de drukte en de overlast van het verkeer naar de TESO (de veerhaven) is onderdeel van deze voorstellen.

2.4.2. Uitwerkingsplan Stadshart

Het Uitwerkingsplan werkt het structuurplan meer in detail uit tot op een niveau waarop ondermeer de fasering en de haalbaarheid inzichtelijk gemaakt worden. Het Uitwerkingsplan wijkt op een aantal punten af van het Structuurplan, en dus is er sprake van nieuw beleid als gevolg van veranderende omstandigheden. Het doel en de geest van het structuurplan worden echter volledig gerespecteerd.

Het Uitwerkingsplan is ook in de geest van het Coalitieprogramma dat in mei 2006 in Den Helder werd vastgesteld.

Het Uitwerkingsplan bevat verschillende plannen en deelprojecten. Sommige deelprojecten kunnen op zeer korte termijn worden uitgevoerd, andere komen over tien jaar of later aan bod. Toch worden al die deelprojecten op elkaar afgestemd en zijn ze in meer of mindere mate van elkaar afhankelijk. Een aantal deelprojecten is zelfs zo essentieel, dat men van mening is dat deze deelprojecten onmisbaar zijn voor het totale concept. Deze pijlers onder de vernieuwing van het stadshart zijn:

- het concentreren en versterken van het winkelgebied;
- een groener gezicht voor het stadshart en de aanleg van een nieuw stadspark, inclusief een heringericht van het Julianaplein;
- het gefaseerd aanbieden van diverse woonmilieus;
- woningbouw voor zowel de groei van het aantal huishoudens als voor het terugwinnen van de 'stadsverlaters' en voor nieuwelingen. Nieuwe woonmilieus worden toegevoegd aan het havenfront en langs het Marsdiep;
- het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart, met name de openbare ruimte;
- het herpositioneren van de horeca en de publieke functies, met aansluiting op een compact en compleet winkelapparaat en eigentijdse culturele en maatschappelijke voorzieningen;
- de menging van functies in het havenfront van Willemsoord;
- het verplaatsen van de schouwburg naar Willemsoord.

Het Uitwerkingsplan is in september 2008 vastgesteld.

2.4.3. Nota Wonen Den Helder

De Nota Wonen Den Helder (8 oktober 2003, wordt thans herijkt) geeft de gemeentelijke visie op wonen in Den Helder voor de jaren 2001 tot 2010. De beleidsnota is de basis voor overleg met de in Den Helder werkzame woningcorporaties, welzijnsinstellingen en zorginstellingen. Het doel van de woonvisie is strategisch: te zoeken naar een goede mix van woningaanbod en vernieuwing om de vraag naar meer kwaliteit te honoreren. Binnen het programma moeten de lage inkomens in voldoende mate aan bod komen zowel in de goedkope koopsector als de sociale huursector. In tien jaar heeft de gemeente zich ten doel gesteld om circa 1550 woningen te bouwen, gelijk aan de groei van het aantal huishoudens.

De reguliere woningvoorraad van zo'n 25.600 woningen is behoorlijk gedifferentieerd, maar er is duidelijk een tekort aan middeldure en duurdere woningen en woonmilieus met een hoge status.
In het centrum en langs de grachten kunnen door herbestemming en door intensief ruimtegebruik extra woningen worden gerealiseerd. De plannen voor het Stadshart en de grachtengordel moeten bijzondere kwaliteiten toevoegen.

Het gaat dan om hoogwaardige appartementen in de koopsector en wellicht in de huur sector en bovendien hoogwaardige stedelijke grondgebonden woningen. De Nota Wonen gaat ervan uit dat circa 400 woningen op invullocaties en in het Stadshart kunnen worden gerealiseerd.
De west- en noordzijde van het centrum laten een stadsmilieu zien met kleine woningen, veel eigen woningbezit en smalle straten: een bij jongeren en starters populair woonmilieu. De gemeente kan hier alleen bijna straatgericht het woonmilieu verbeteren.

In Noord-Holland Noord zal de komende jaren sprake zijn van een groeiende bevolking. Een groei die door de provincie gewenst wordt geacht. De provincie legt de verantwoordelijkheid voor de woningbouw in eerste instantie bij de gemeenten. Als minimum-bouwopgave stelt de provincie dat men in de eigen woningbehoefte moet voorzien. Méér bouwen mag, maar de voorwaarde is dat het woningbouwprogramma opgesteld wordt in regionaal verband en door de gemeenten samen vastgelegd wordt in een Regionale Woonvisie.

De regionale visie, de Nota Woningbouwlocaties Noord-Holland Noord 2005, geeft aan dat 25 tot 30% van de plannen uitgevoerd wordt binnen het bestaande bebouwde gebied en 70 tot 75% wordt op uitleglocaties gerealiseerd. De regio wijkt in haar visie gemotiveerd af van het door de provincie in het algemeen aangegeven streefpercentage van 40%, te realiseren in bestaand stedelijk gebied.

Zowel autonome als landelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en krimpende inwonertallen, als actuele lokale en regionale ontwikkelingen (stedelijke vernieuwing, nieuwe beleidskaders en -doelstellingen) maken het noodzakelijk om het gemeentelijk woonbeleid aan te passen. Zoals aangegeven wordt daartoe op dit moment het woonplan herijkt. Hiertoe is een concept Nota Wonen Den Helder 2009-2020 opgesteld. Uit de conceptnota blijkt onder andere dat er nog steeds kwantitatief een potentieel tekort van 865 nultredewoningen tot 2018 bestaat. Een groot deel hiervan zal in het centrumgebied worden ingevuld.

Met het realiseren van de woningen in Stadshart Centrum 2010 wordt tegemoetgekomen aan het invullen van de eigen behoefte binnen bestaand bebouwd gebied.

2.4.4. Detailhandelvisie

De Kadernota Detailhandel “Naar kwaliteit en dynamiek” is op 17 september 2007 door de raad vastgesteld.
De in mei 2007 vastgestelde Strategische Visie geldt onverkort als leidend voor de uitwerking van deze kadernota. De belangrijkste kaders en speerpunten uit deze nota zijn:

- het versterken van de winkelstructuur;
- het realiseren van een compacte binnenstad;
- prioritering van een kwalitatieve ontwikkeling van de binnenstad;
- het versterken van de relatie tussen de binnenstad en Willemsoord;

- het komen tot een duidelijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven op het Ravelijncentrum;
- nader vormgeven van de rol van de winkelplanningscommissie en het retailplatform;
- het verder uitwerken van het toeristisch beleid en haar invloed op de detailhandel;
- voor het plangebied betekent dit in ruimtelijk opzicht dat wordt ingezet op het zogenoemde haltermodel (zie 4.1.).

De gemeente zet uitdrukkelijk in op de kwaliteitsverbetering van de binnenstad en Willemsoord. Dit behelst zowel een functionele versterking als een upgrading van het openbare gebied. Centraal staat het verhogen van de verblijfskwaliteit.
Het centrum van Den Helder staat onder druk. Zichtbaar is het teruglopen van het aantal winkels en winkelmetrage in het centrum. Daar staat een toename tegenover in het Ravelijncentrum en bijvoorbeeld het wijkwinkelcentrum Marsdiepstraat. Het beleid is erop gericht om het stadshart aantrekkingskracht terug te geven. De binnenstad moet aantrekkelijk worden voor een complete winkelervaring. Dit alles compacter en met meer variatie, niet alleen het lagere, ook het hogere segment. Willemsoord zal een toeristische trekker moeten worden waarvan de binnenstad profiteert.
De uitgangspunten worden uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Stadshart en krijgen hun ruimtelijke vertaling in het voorliggende bestemmingsplan.

2.4.5. Coffeeshopbeleid

Het coffeeshopbeleid is in beginsel vertaald in de *Nota Herijking lokaal Softdrugsbeleid.* In de nota geeft het college aan dat het gedoogbeleid ten aanzien van softdrugs, waarbij onder strikte voorwaarden de verkoop van gebruikershoeveelheden cannabis wordt toegestaan, herzien dient te worden. Ook zijn er inmiddels andere vormen van indirecte ondersteuning van de softdrugshandel, zoals growshops, waar een duidelijker beleidsregeling voor moet komen.
De politie heeft aangegeven voorstander te zijn van een deconcentratiebeleid. De huidige concentratie bij de Koningsstraat leidt tot een cumulatie van overlast. Het gegeven dat de coffeeshops in het stadscentrum gevestigd zijn in een gebied waar woningbouw komt ter verbetering van het centrum, betekent in ieder geval dat er ten aanzien van deze inrichtingen een nieuwe locatiediscussie gevoerd moet worden.
Bij de uitvoering van het lokale softdrugsbeleid voor de komende jaren laat het college zich, naast een strak handhavingsbeleid, wat betreft de spreiding leiden door de volgende uitgangspunten:

- bij het zoeken naar nieuwe vestigingslocaties voor coffeeshops in het kader van de uitvoering van de plannen voor het stadshart gelden onverkort de in 1996 vastgestelde vestigingscriteria. Er komt een deconcentratie van coffeeshops in de gemeente. Aan de bestaande vestigingscritera wordt de bepaling toegevoegd, dat coffeeshops niet gevestigd mogen worden binnen een loopafstand van 250 meter van elkaar;

- de scheiding tussen alcoholgebruik en softdrugsgebruik wordt aangescherpt. Aan exploitatie van coffeeshops in combinatie met cafébedrijven en de exploitatie van gemeenschappelijke terrassen, wordt een eind gemaakt; onder een coffeeshop wordt verstaan een alcoholvrije gelegenheid waar de handel in en het gebruik van softdrugs is toegestaan;
- bij de herlocatie van de coffeeshops richt het college zich op de periferie van het centrum en de routes daar naar toe, met uitzondering van die naar de Oude Rijkswerf Willemsoord;
- er worden geen coffeeshops gevestigd in het hoofdwinkelgebied;
- het aantal vestigingslocaties van coffeeshops wordt door wijziging van de APV teruggebracht van vier naar drie;
- growshops, smartshops en heads hops worden onder de werking van een gemeentelijk vergunningstelsel gebracht. De APV wordt hierop aangepast.

Voor het bestemmingsplan betekent dit nieuwe deconcentratiebeleid en het zoeken naar andere locaties, dat coffeeshops niet vastgelegd moeten worden op een vaste bestemming, maar dat de vestiging via een verordening plaats moet vinden. Op deze wijze is verplaatsing mogelijk indien teveel overlast wordt veroorzaakt, zonder dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Wel moeten de panden waar nu een coffeeshop is gevestigd een horecabestemming hebben.

2.4.6. Waterplan

Op 22 december 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn, die bedoeld is om de chemische en ecologische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te krijgen en te houden. Voor een goede uitvoering van de KRW is het belangrijk dat maatschappelijke partijen en individuele burgers kunnen meedenken en meepraten. De KRW gaat immers over alle waterlichamen en raakt vele belangen. En een goede waterkwaliteit ontstaat alleen bij een voor alle partijen goed uitvoerbaar waterbeleid. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat is eindverantwoordelijk voor de implementatie van de KRW. Zij overlegt met andere ministeries en de provincies, waterschappen en gemeenten. Nederland is verdeeld over vier internationale stroomgebieddistricten: Rijn, Maas, Schelde en Eems. Per stroomgebied wordt in 2009 in stroomgebiedbeheersplannen aangegeven hoe de waterkwaliteit kan worden verbeterd. Tot een stroomgebieddistrict behoort niet alleen het water van de hoofdrivier, maar al het water in het betreffende gebied.

In Nederland is de Rijndelta verdeeld in vier deelstroomgebieddistricten: Rijn-Noord, Rijn-Oost, Rijn-Midden en Rijn-West. Elk district heeft een eigen organisatie om de KRW uit te kunnen voeren.

Den Helder valt voor het hele buitenwater (Waddengebied) in het deelstroomgebieddistrict Rijn-Noord en met het binnenwater in het deelstroomgebieddistrict Rijn-West. Binnen elk (deel)stroomgebieddistrict werken provincies, gemeenten, waterschappen en Rijkswaterstaat samen aan schoner water.
Op 23 juni 2008 heeft het Regionaal Bestuurlijk Overleg (RBO) Rijn-West, de *Adviesnota Schoon Water Rijn-West opgesteld.* Er is nu een breed en compleet beeld van wat er in het deelstroomgebieddistrict Rijn-West moet gebeuren om tot een goede waterkwaliteit te komen, met haalbare en uitvoerbare maatregelpakketten, opgesteld in samenhang met andere beleidsterreinen, zoals Waterbeheer 21e Eeuw (WB21), natuurbeleid (Natura2000) en ruimtelijke ordening.

Figuur 8. Overzicht (deel)stroomgebieddistricten in Nederland

Door het nemen van alle maatregelen die haalbaar en betaalbaar zijn, wordt een grote stap gezet in de richting van de KRW-doelen. Het aantal oppervlaktewaterlichamen met een slechte of ontoereikende ecologische waterkwaliteit zal afnemen van 80% in 2008 tot 49% in 2015 en slechts 4% in 2027. Uiterlijk in 2027 - zo is de inschatting nu - heeft tenminste 41% van de 261 waterlichamen een goede ecologische waterkwaliteit. Dat is een voorzichtige schatting. Met onder andere aanvullende innovatieve maatregelen en aanvullend beleid na 2015 zal in 2027 een flink groter aantal waterlichamen een goede kwaliteit hebben. Voor de waterlichamen waar dit niet haalbaar blijkt, moet worden overwogen de doelen te verlagen. De maatregelen die in het kader van de KRW worden genomen zijn in feite het doortrekken en vooral intensiveren van het bestaande waterkwaliteitsbeleid. Bedoeling is dat de conclusies, maatregelen en uitgangspunten zoals verwoord in de Adviesnota hun *doorwerking* krijgen in de waterplannen van provincies, waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat.

Voor dit bestemmingsplan is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zoals omschreven in de nota's Waterbeheersplan 3, Beheersplan Waterkeringen 2006-2010, de keur 2006, de beleidsregels Keurontheffingen 2007 en de in 2008 vastgestelde leggers voor de primaire waterkeringen van belang [1].

[1] www.hhnk.nl

In het in februari 2005 opgestelde Waterplan Den Helder 'Waterbreed' geven de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte.
Het Waterplan helpt bij het inzichtelijk maken van de gemeentelijke wateropgave, die nodig is om overlast en watertekort op te lossen en bij de optimalisatie van het eigen watersysteem.

Het Waterplan neemt het provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP II), het waterbeheersplan van de waterschappen (WBP II) en de gemeentelijke bestemmingsplannen als vertrekpunt. Het Waterplan is het gemeentelijke waterbeleid en bevat de kaders voor het opstellen van waterparagrafen in bestemmingsplannen.

Het doel van het Waterplan 'Waterbreed' is het realiseren van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde. In dit plan staan voor de jaren 2005–2015 gerichte maatregelen waarmee dit kan worden bereikt. Water speelt een belangrijke rol in de gemeente Den Helder. De duinen, de binnenduinrand, de poldergebieden, de stad en de ligging aan zee maken Den Helder een interessant gebied waar water een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke inrichting.

Het scheiden van het watersysteem is één van de kernopgaven om een duurzaam watersysteem te bereiken: het watersysteem van de stedelijke kern Den Helder wordt opgedeeld in een zuidelijk en noordelijk deel en bovendien losgekoppeld van Polder het Koegras. Dit geldt ook voor de duinen en de binnenduinrand en Julianadorp. Hierdoor ontstaan vijf gebieden met ieder hun eigen kenmerken en maatregelen. Het gebied Binnen de Linie is één van deze vijf en heeft betrekking op het bestemmingplan Stadshart Centrum 2010.

Daarnaast moet het water schoner worden door baggeren en saneren van de riooloverstorten. Dit laatste gebeurt al via het Baggerplan Den Helder en het Gemeentelijk Rioleringsplan Den Helder. Door de verbetering van de waterkwaliteit kunnen ook andere functies sterker worden ontwikkeld. Door de hele gemeente moeten bijvoorbeeld kanoroutes aangelegd worden en vele kilometers watergang krijgen een kindvriendelijke en natuurvriendelijke oever.

De maatregelen van Waterbreed die van belang zijn voor het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 zijn beschreven in de waterparagraaf.

2.4.7. Nota Bouwen en Parkeren

Parkeeroverlast is één van de meest voorkomende klachten van bewoners van Den Helder. Een duidelijk beleid ten aanzien van de parkeersituatie maakt deel uit van de vernieuwingsplannen van Den Helder. De gemeente heeft in de Nota Bouwen en Parkeren (vastgesteld op 28 februari 2007) het parkeerbeleid voor de jaren 2005–2010 vastgelegd. De instrumenten om in de toekomst de parkeerproblematiek te beheersen zijn:

- parkeerregulerende maatregelen in en om het centrum;

- parkeernormen voor nieuwbouwplannen.

Bij de plannen voor het stadshart op het gebied van centrumontwikkeling en wonen zal de parkeervraag toenemen. Tegelijk zal de geparkeerde auto een minder dominante rol in het bestaande straatbeeld moeten gaan hebben.

In de plannen voor het stadshart zijn daarom twee nieuwe parkeergarages opgenomen om te voorzien in enerzijds de verhoogde parkeervraag door autonome groei en door de nieuwe ontwikkelingen, anderzijds om ruimte te bieden voor vermindering van het huidige aantal geparkeerde auto's in het straatbeeld, mede als gevolg van het opheffen van parkeerterreinen. Ook wordt hierdoor de concentratie van parkeergelegenheid rondom het winkelgebied verbeterd.

Voor alle nieuwbouwprojecten is uitgangspunt in Den Helder dat het parkeren van auto's plaats vindt op eigen terrein. In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de normen voor 2005-2010 vastgelegd. Bij de parkeernormen is in het huidige gemeentelijk parkeerbeleid aangesloten bij het ASVV van het CROW van 2004.
De bestaande oudere buurten hebben veelal ook een parkeerprobleem in de vaak smalle straten. Bij de aanpak van de herinrichting van de openbare ruimte van de buurten zal hier door de gemeente zo veel mogelijk naar oplossingen worden gezocht. De bestaande buurten kunnen zich echter niet beroepen op de nieuwe normen.

Op grond van de Bouwverordening is bij aantoonbare reden een vrijstelling mogelijk van de eis van het parkeren op eigen terrein. Als men bij de projecten in het stadshart niet op eigen terrein parkeerplaatsen kan realiseren, zal men dan op andere wijze moeten voorzien in de opgeroepen parkeerbehoefte. Hiertoe is een parkeerbijdrageregime opgesteld.

2.4.8. Parkeervisie Den Helder (8 oktober 2009)

Uitgangspunt voor de parkeervisie vormt het door de Raad vastgestelde Uitwerkingplan Stadshart Den Helder. In de parkeervisie zijn de volgende uitgangspunten voor wat betreft het parkeren in het centrum opgenomen:
- de bestaande parkeervoorzieningen in het centrum worden uitgebreid of geherstructureerd;
- op de uiteinden van de halter in het centrum worden totaal 2 gebouwde parkeervoorzieningen (garages) gerealiseerd;
- de garages kunnen in de toekomst worden uitgebreid als daar vraag naar is;
- in de garages is capaciteit voor bewoners uit de aangrenzende woonbuurten;
- straatparkeren wordt in het stadscentrum tot een minimum beperkt.

Het Uitwerkingsplan kenmerkt zich door structurering rondom drie polen: de Kop van de Beatrixstraat, het station en Kop van de Keizerstraat.

Hierbinnen is voor het winkelen sprake van een 'haltermodel' met de polen 'Kop van de Beatrixstraat' en 'Kop van de Keizerstraat'.
De plannen in het Uitwerkingplan leiden op enkele locaties tot het vervallen van parkeren op maaiveld. Op de drie polen wordt de realisatie van parkeergarages voorgesteld waarbij één garage speciaal voor het nieuwe gemeentehuis op de locatie westelijk naast het station.
Qua programma zal een toevoeging plaatsvinden van vierkante meters commerciële ruimte waaronder winkels, horeca en kantoren (stadhuis). Voorts zullen totaal enkele honderden woningen worden toegevoegd (grondgebonden en appartementen). De hoeveelheden per fase zijn terug te vinden in het Hoofdstuk Fasering en Uitvoering van het Uitwerkingsplan Stadshart.
Uitgangspunt voor de plannen is het verbeteren van de kwaliteit (aantrekkelijkheid) van het Stadshart en daarmee van de stad Den Helder als geheel. Hierdoor zal het bezoek aan het centrum naar verwachting toenemen.

In de Parkeervisie is rekening gehouden met de parkeernormen zoals die zijn vastgesteld in de gemeentelijke Nota "Bouwen en Parkeren". De grootte van de te bouwen parkeergarages is hieraan gerelateerd. Voorts biedt deze nota de mogelijkheid voor ontwikkelaars van bouwplannen om gebruik te maken van het gemeentelijke Parkeerbijdrage fonds. Indien een ontwikkelaar geen parkeerplaatsen op eigen erf kan realiseren kan deze verplichting worden overgenomen door de gemeente. De ontwikkelaar betaalt dan een vergoeding voor het realiseren van de parkeerplaatsen in een (te bouwen) parkeergarage. Dit betekent dat de gemeente bij de bouw van parkeergarages rekening moet houden met een zekere overmaat aan parkeerplaatsen om aan dergelijke verzoeken te kunnen voldoen. Gelet op de mogelijkheid tot uitbreiding van de te bouwen parkeervoorzieningen is het niet noodzakelijk om direct tot de realisatie van extra parkeerplaatsen te komen.

2.4.9. Programma openbare ruimte stadshart

Eind oktober 2007 hebben bewoners van het Stadshart hun wensen kenbaar gemaakt om de leefbaarheid in het centrumgebied te verbeteren. Meer veiligheid staat bovenaan de wensenlijst, maar een betere ruimtelijke inrichting neemt een tweede plaats in. De wensen voor 'Meer en beter groen' en 'Herinrichting woonstraten' zijn onlangs vertaald in een aantal concrete voorstellen in het '*Korte termijn-programma openbare ruimte Stadshart'* van Zeestad, dat in december 2007 door de raad is vastgesteld. In de loop van de komende jaren komen deze voorstellen tot uitvoering.

In het winkelgebied krijgt de Keizerstraat nieuwe bestrating en wordt bekeken hoe de Spoorstraat verbeterd kan worden. In de Hoogstraat en de 2e Vroonstraat is begonnen met de aanleg van een nieuwe inrichting.

Om het Stadshart een groener karakter te geven, is geld vrijgemaakt voor bomen op het Julianaplein en het realiseren van de eerste fase van het Stadspark ter hoogte van de Prins Hendriklaan. Voor de grachten is groot onderhoud nodig.

Deze werkzaamheden worden gecombineerd met het verbeteren van de kwaliteit, waaronder het vernieuwen van de bestrating. De Keizersgracht is ondertussen afgerond.

2.4.10. Nota Cultuurhistorische Waarden

In de Nota Cultuurhistorische Waarden Den Helder wordt een algemene aanzet gegeven voor een cultuurhistorisch beleid. Het devies is zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden om de ruimtelijke kwaliteit in Den Helder te vergroten. Kennis van de cultuurhistorie en de geschiedenis is dan ook van belang voor en moet vertaald worden bij de stedenbouwkundige herontwikkeling van de oude buurten van de stad.
In hoofdstuk 3 is de betekenis van deze nota voor het plangebied weetgegeven.

2.4.11. Nota Groen

De op 26 januari 2009 vastgestelde Nota Groen is een kaderstellende nota voor de uitwerking en uitvoering van plannen en projecten voor groen in Den Helder die in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en recreatie worden meegenomen. Uitgangspunt is de aanleg van een stadspark tussen het station en het Koningsplein, met zit- en speelplekken en terrassen op het Julianaplein. De Beatrixstraat zal worden heringericht en een dubbele bomenrij krijgen. Waar mogelijk worden bomen in het straatbeeld opgenomen en wordt groen openbaar gemaakt. De continuïteit van de laanbomenstructuur in de grachtengordel zal worden hersteld. Ook wordt uitgegaan van het aanbrengen van bomen op en rond de vijfsprong (bij de watertoren). Voor de Dijkzone worden plannen uitgewerkt om de gebruiksmogelijkheden voor wandelaars aan de binnenzijde van de dijk te vergroten.

2.4.12. Overig gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan dient aan te sluiten bij andere gemeentelijke verordeningen en bij het achterliggende gemeentelijk beleid. Hierbij is met name de APV van belang.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor het stadshart vinden diverse activiteiten op straatplaats. Hierbij kan worden gedacht aan evenementen, terrassen, markten en dergelijke. Al deze zaken worden geregeld via de APV.

De op basis van de APV toegestane activiteiten dienen vanzelfsprekend wél binnen de bestemmingen te passen.
Voorkomen moet worden dat deze activiteiten in strijd zijn met de bestemmingen en de bijbehorende gebruiksvoorschriften. Hierbij kan worden opgemerkt dat dit voor korte en eenmalige activiteiten niet snel het geval zal zijn. Het bestemmingsplan komt pas in beeld bij meer langdurige en/of regelmatig weerkerende activiteiten die planologische relevant zijn.

Ten aanzien van een bordeelverbod bijvoorbeeld dient eveneens het bestemmingsplan te worden ingezet. De afwegingen in het kader van het bestemmingsplan zijn in dit opzicht aanvullend en anders dan die van de APV.

2.4.13. Handhaving

Het handelen in strijd met de bestemmingen is in het algemeen verboden. In het bestemmingsplan wordt met name gebruik dat strijdig is met de bestemming als zodanig vastgelegd. Door in het kader van het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, streeft de gemeente ernaar een bestemmingsplan te ontwerpen dat, in verband met de aan het onderhavige gebied toegekende waarden van (inter)nationale betekenis, voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners. Ook is het bestemmingsplan bedoeld om overlast van andere gebruikers te voorkomen.

Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene wet bestuursrecht een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planvoorschriften ter beschikking.
Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom, wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

3. RUIMTELIJKE WAARDEN

3. 1. Historische ontwikkeling

In de buurt van Den Helder was er ooit alleen een waddeneiland, het Eijlant van Huijsduijnen. Pas in de 17e eeuw kreeg de huidige situatie meer vorm door inpoldering en werd het eiland met de vaste wal verbonden. Op het voormalige eiland ligt dan nog het vissersdorp Huisduinen en er ontstaat het dorp Helder (het huidige gebied van Oud Den Helder).
In de 19e eeuw werd de aanzet gegeven voor een marinehaven. Den Helder als strategische haven, kreeg onder Napoleon een zwaardere militaire status. Naast de kustverdediging werd ook de verdediging aan de landzijde ter hand genomen. Er werd begonnen met de bouw van vestingwerken voor de landverdediging. Het meest westelijk kwam Fort Lasalle (nu Fort Erfprins geheten) te liggen. In het midden van de verdedigingslinie Fort l' Écluse en in het oosten Fort Dugommier. Deze forten werden onderling verbonden door een verbindingswal met gracht (de Linie). Aan de kustzijde werden nog twee forten, Kijkduin en het niet afgemaakte Falga gebouwd. Samen vormden zij de Stelling van Den Helder.

Na 1817, onder Koning Willem I, werd de Linie in vereenvoudigde vorm afgerond en werd vervolgd met het Marine-etablissement, nu de Rijkswerf. Aangezien de Linie ruim was uitgelegd kon de stad zich daarbinnen uitbreiden. Ook werden voor vervoers- en handelsdoeleinden kanalen gegraven, eerst het Noordhollands en vervolgens het Helders Kanaal (1828). De Westgracht en de Keizersgracht kregen langzaam meer vorm met bebouwing langs het kanaal. In 1865 kreeg Den Helder een spoorverbinding naar Alkmaar, wat de ontwikkeling van de stadsbuurten rond het centrum richting station bevorderde.

Vanaf 1850 groeiden langzamerhand de buurten Oostsloot en Centrum vol. De bebouwing vond plaats op het oude verkavelingpatroon van de polder en betrof goedkope particuliere woningbouw, bestaande uit rijen identieke arbeiderswoningen van een bouwlaag met kap, met de noklijn parallel aan de weg. De hoofdstraten hadden een iets voornamere bouw (twee bouwlagen).

Rond de Spoorstraat is het winkelcentrum gegroeid en is de bebouwing grootschaliger. De winkelstraten Spoorstraat, Keizerstraat en Koningsstraat zijn in de 20e eeuw gegroeid en vernieuwd.
Ook de grachtengordel had een winkelfunctie, omdat deze van oorsprong het centrum was. In de periode 1850-1940 verdichtte de grachtengordel zich. Opvallend is dat grote en kleine panden door elkaar staan, zowel woningen met één bouw laag als de grotere notabelenwoningen. De bebouwing langs de Westgracht, Molengracht en de Loodsgracht wordt gekenmerkt door een hiërarchie ten opzichte van de parallel daarachter gelegen bebouwing in die zin dat de bebouwing langs de grachten hoger is dan de bebouwing aan de achterzijde, die aan straten van een meer secundair karakter is gelegen. Er is sprake van een kenmerkende dubbelstructuur.

De bebouwing langs de Dijkweg is in de periode van de wederopbouw tot stand gekomen, na de tweede wereldoorlog. De Duitsers hadden hier de vroegere bebouwing gesloopt voor de verdedigingslinie de Atlantikwall.
In de woonbuurten in het plangebied is in de loop der jaren veel veranderd. De kleine woningen zijn gerenoveerd en kennen vaak grote dakkapellen. In enkele gevallen is er nog een originele woning. Ook stadsvernieuwing heeft op enkele plekken soms individueel, soms in clusters plaatsgevonden. De nieuwe projecten van het Uitwerkingsplan zijn hier een eigentijds vervolg op.
Als gebieden van bijzondere waarde zijn de Rijkswerf Willemsoord en de linie aan de zuidzijde met de forten aangewezen. Qua verschijningsvorm, ligging en sociaal economisch ontwikkeling zijn zij zo belangrijk geweest dat zij aangewezen zijn als beschermd stadsgezicht, waarvan een deel dus in het plangebied ligt.

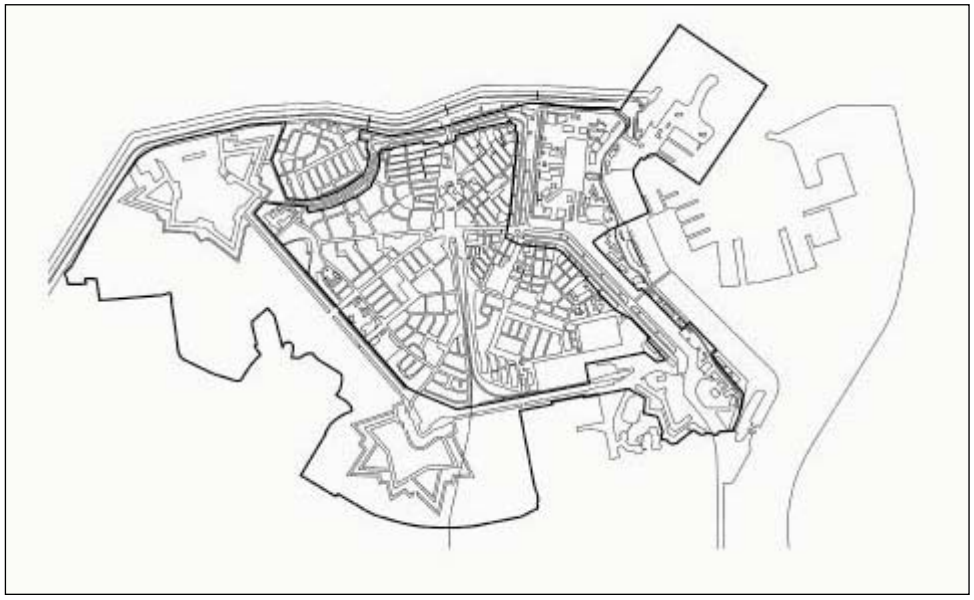
3. 2. Beschermd stadsgezicht

Het Beschermd Stadsgezicht Stelling Den Helder bestaat uit de linies en forten die behoren tot de stelling van Den Helder, inclusief een gedeelte van de schootsvelden, de voormalige Rijkswerf Willemsoord, inclusief de havenwerken met randbebouwing en het Helders Kanaal en de Prins Willem Alexander Singel aan de zuid- en zuidoostzijde van Oud Den Helder. De stelling dateert in eerste aanleg uit de Napoleontische periode. De 19de-eeuwse Stelling en de Rijkswerf hebben in grote mate de stedenbouwkundige ontwikkeling bepaald van Den Helder in de periode tot 1940.
In december 2007 is de Stelling van Den Helder en uiteraard ook de linie en de grachtengordel officieel als het beschermd stadsgezicht aangewezen door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

De gemeentelijke bescherming van het deel van de grachtengordel vindt nu plaats door middel van het Parapluplan Beschermd Stadsgezicht (Grachtengordel) van 2004 en de geldende bestemmingsplannen Stadshart en Centrum. In het nieuwe bestemmingsplan moet voor de betreffende delen van de grachtengordel een nieuwe beschermende regeling worden opgenomen.

Voor het plangebied is het volgende van belang. De binnenstad van Den Helder en de Oude Rijkswerf Willemsoord (ORW) hebben de grachtengordel als gemeenschappelijke deler. De grachtengordel is door zijn ligging en krachtige structuur één van de belangrijkste beeldbepalende kenmerken van de stad. Door de maatsystematiek van de bouwblokken onderling en de relatie met de Oude Rijkswerf, is de grachtengordel zelfs voor Nederlandse begrippen uniek te noemen.
De grachtengordel is ontstaan rondom het noordelijke einde van het Noordhollands Kanaal en heeft in de stad Den Helder een dubbelstructuur vanaf Fort Westoever. De oostelijke structuur staat bekend als (van zuid naar noord) de Koopvaarders Binnenhaven, de Maritieme Haven, de Westgracht en de Hoofdgracht. Het Helders Kanaal, dat in het plangebied ligt, vormt de westelijke structuur en loopt richting Oud Den Helder.

De straten aan het Helders Kanaal kennen een veelheid aan grachtennamen.

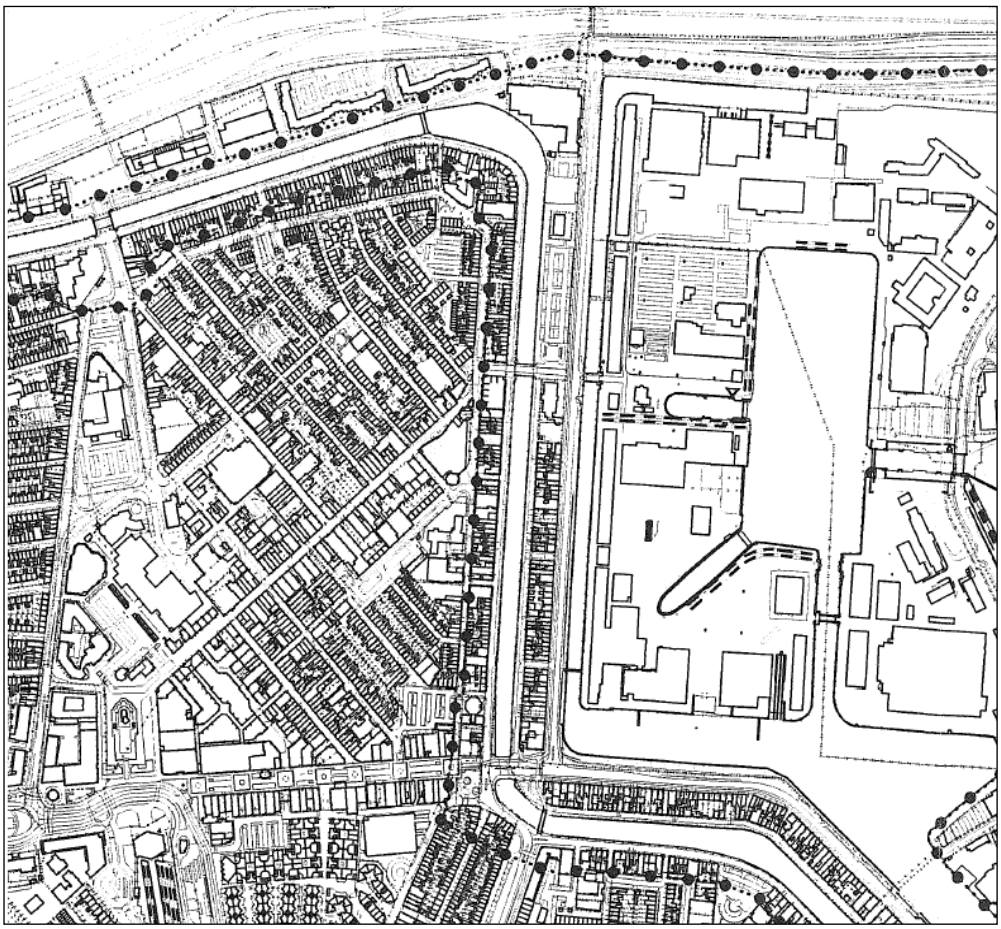


Figuur 9. Indicatie beschermd stadsgezicht

De oorspronkelijke bebouwing van rond 1830 (ten noorden en westen van de Rijkswerf) tot 1865 (zuidelijk deel van de dubbele gracht en het noordelijk deel van het Helders Kanaal) is grotendeels vervangen door latere invullingen, waarbij maat, schaal en parcellering van de straatwand grotendeels zijn gehandhaafd, met uitzondering van de bebouwing langs de Kanaalweg in het plangebied.

Geschiedkundig gezien wordt er een onderscheid gemaakt tussen de bestaande bouwstroken, waarop individuele panden staan met verschillende architectonische stijlen en uit verschillende tijdsperioden. Herontwikkeling van één of meer percelen binnen de onaangetaste bouwstroken van de Grachtengordel zal volledig moeten voldoen aan de in de genoemde aanwijzing tot beschermd stadsgezicht gestelde richtlijnen.

Om de juiste richtlijnen voor toekomstige opgaven in dit bestemmingsplan te kunnen formuleren, is er voor het vigerende Parapluplan een analyse gemaakt van de specifieke kwaliteiten van de Grachtengordel en zijn bebouwing (zie **bijlage 3**). De uit deze analyse voortvloeiende richtlijnen zijn doorvertaald in de juridische regeling van het Parapluplan en zal in enigszins aangepaste vorm ook in het voorliggende plan worden opgenomen. Welstandsnormen, zoals die in het Parapluplan nog aanwezig zijn, zullen nu deze in een Welstandsnota worden opgenomen, zoveel mogelijk in de planvoorschriften worden vermeden. Het bestemmingsplan zal de essentiële ruimtelijke kenmerken van het beschermd stadsgezicht in de planologische regeling beschermen.



Figuur 10. Gedeelte van het beschermd stadsgezicht

Omdat het een beschermd stadsgezicht betreft, gaat het in eerste instantie om het uiterlijk van gebouwen én van de omgeving daarvan, zoals tuinen, de grachten en de kaden en wegen. In een dergelijk geval kunnen voor het desbetreffende deel van het plangebied meer zaken worden geregeld dan in een " normaal" bestemmingsplan, zaken die voortvloeien uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht of de toelichting op het bestemmingsplan. Overigens blijft ook een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht een zaak van toelatingsplanologie: het geeft slechts ruimtelijke randvoorwaarden, doch geen verplichting tot realisering. De volgende elementen zullen geregeld worden:

- de ligging van de gevels c.q. de situering van gebouwen;
- pandbreedten en het aantal panden;
- de bouwhoogten;
- de ligging van de bouwmassa's;
- de dakhelling en -vorm;
- de goothoogte/nokhoogte;
- de nokrichting;
- de inrichting van de openbare ruimte (b.v. tuinmuren);
- het aantal woningen.

3. 3. Archeologie

In combinatie met een deel van het beschermde stadsgezicht is er in het plangebied ook sprake van archeologisch waardevol gebied, zie 5.1. voor een nadere beschrijving. In het Parapluplan is daarvoor ook een bepaalde bescherming opgenomen, die is ontleend aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland en de gemeentelijke Beleidsnota "Cultuurhistorische waarden Den Helder. Deze is ook in het voorliggende plan aangebracht.

3. 4. Monumenten

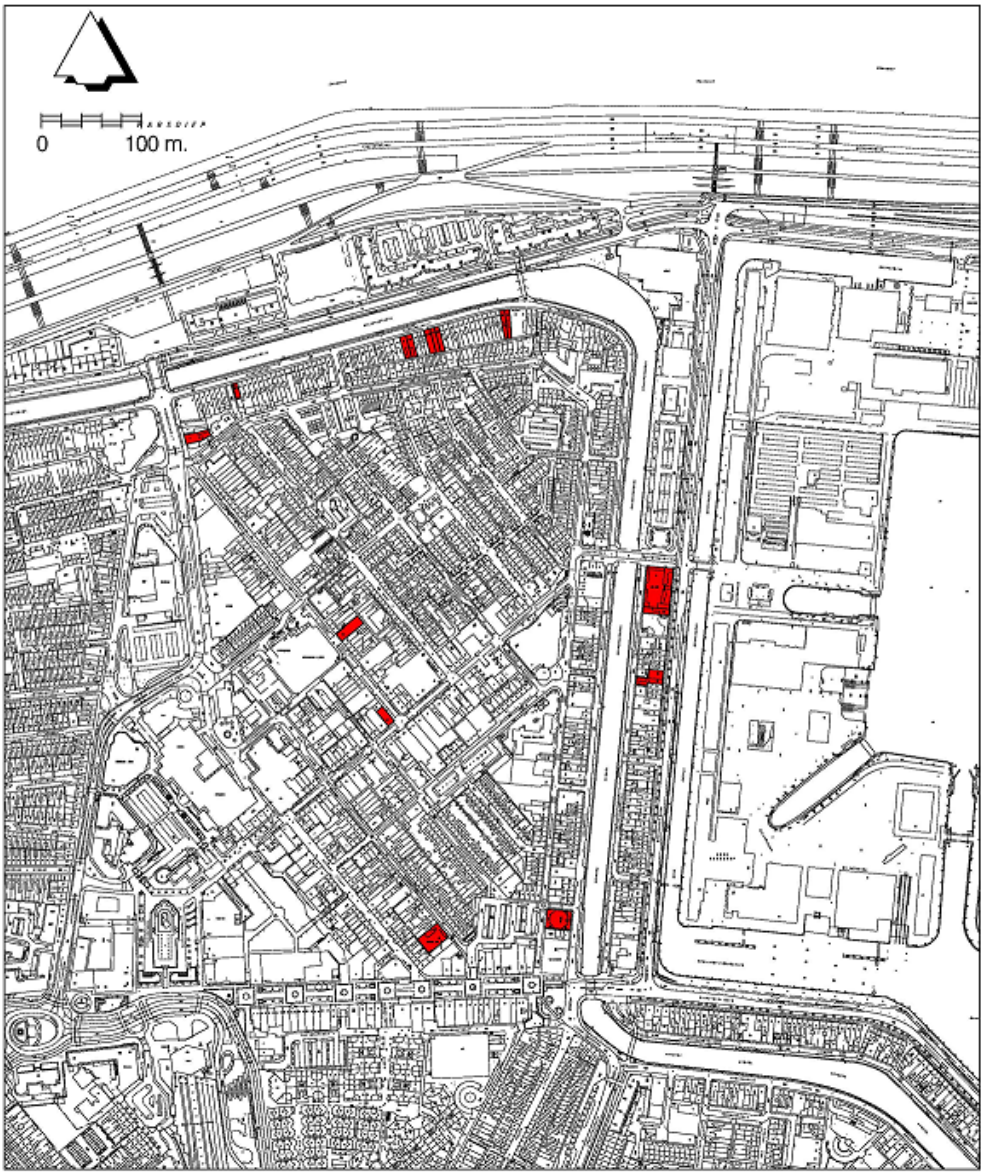
In de Beleidsnota Cultuurhistorische Waarden is voorgesteld actueel beleid te voeren ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en ter bescherming van de rol van de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.
De Monumentenwet biedt gemeenten de kans om eigen monumenten aan te wijzen.
Momenteel heeft Den Helder 140 panden aan gewezen als gemeentelijk monument en 343 beeldbepalende panden. Voor gemeentelijke monumenten en andere oude beeldbepalende panden is - mits aangewezen door het college van Burgemeester en Wethouders - een subsidieregeling voor herstel van karakteristieke elementen en cascoherstel in het leven geroepen.
De meeste monumenten in Den Helder hebben een samenhang met het maritieme verleden. Bij de Oude Rijkswerf Willemsoord - ook aangewezen als complex monument - zijn de meeste monumenten te vinden.

Rijksmonumenten in het plangebied zijn:

- de Hervormde kerk aan het Nieuwe Kerkplein 2;
- de bijbehorende pastorie aan de Weststraat 59.

Gemeentelijke monumenten zijn:
- Keizersgracht (urinoir);
- Koningsplein 9;
- Koningstraat 89;
- Loodsgracht 10/11, 47, 48, 52/55, 53, 54, 69 en 70;
- Spoorstraat 45;
- Westgracht 66, 66a, 67, 67a, 67b, 67c, 68, 68a, 68b, 68c, 69 en 69a (het voormalige achtkantige kerkje);
- Weststraat 65, 66 en 110;
- Wezenstraat 66 t/m 70 (Lutherse kerk).

Verspreid in het plangebied bevinden zich ook (door de gemeente als zodanig aangemerkte) beeldbepalende panden.



Figuur 11. Overzicht rijks- en gemeentelijke monumenten

3. 5. Stedelijke vernieuwing

Een belangrijk aspect van het voorliggende plan is dat het ruimte moet bieden aan een relatief groot aantal projecten die voortvloeien uit het Uitwerkingsplan. Dit is een vervolg en uitwerking van het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020. De onder 4.6. beschreven locaties zijn in aparte documenten, behorende bij de diverse uitwerkingen, in detail uitgewerkt. In het voorliggende plan is deels volstaan met de omschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, daar deze in het Uitwerkingsplan veel meer in detail zijn beschreven.

Het is duidelijk dat er sprake is van een grootschalige en ambitieuze aanpak, die zich voor het grootste deel binnen de planperiode zal moeten afspelen.

4. FUNCTIONELE STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN

4. 1. Centrum

Het centrum van Den Helder is op dit moment niet een echt stadshart. Het centrum heeft qua omvang, aanbod en wat betreft verzorgingsbereik meer het karakter van een groot stadsdeelcentrum. Een grote regionale aantrekkingskracht ontbreekt door de ligging van Den Helder.
Het beleid is erop gericht om het stadshart aantrekkingskracht terug te geven. De binnenstad moet aantrekkelijk worden voor een complete winkelervaring. Dit alles compacter en met meer variatie, niet alleen in het lagere, maar ook in het hogere segment. Willemsoord zal een toeristische trekker moeten worden waarvan de binnenstad profiteert.

De kracht van het centrum moet liggen in het familiekarakter van verschillende soorten koopgedrag, naast het recreatieve winkelen (fun) ook doelgericht winkelen en runshopping.

Het centrum van Den Helder staat onder druk. Zichtbaar is het teruglopen van het aantal winkels en winkelmetrage in het centrum. Er is in de binnenstad nu veel leegstand. De komst van de Kroonpassage heeft ervoor gezorgd dat het zwaartepunt van het centrum is verschoven in zuidwestelijke richting. In de loop der jaren is mede daardoor het winkelaanbod in de Spoorstraat en de Koningsstraat verkleurd. Deze aanloopstraten bieden niet dat aanbod dat een bijdrage levert aan het funshoppen. De binnenstad wordt gekenmerkt door een sterke vertegenwoordiging van dagelijks aanbod (grote supermarkten). De supermarkten op de kop van de Spoorstraat en de Koningsstraat worden autonoom bezocht, zonder dat men een bezoekje aan de rest van de binnenstad brengt. Het aantal trekkers (winkels groter dan 500 m ²) in het centrum is summier. Naast het huidige aanbod ontbreekt het op dit moment in het A1-winkelgebied aan fysieke ruimte om grootschalige winkels te vestigen.

In het centrum is in feite sprake van één lengte-as in de vorm van de Spoorstraat en een krachtige winkeldriehoek: Kroonpassage, Beatrixstraat en Keizerstraat. Dit is terug te zien in de passantenintensiteiten. De Beatrixstraat is samen met het zuidelijk deel van de Spoorstraat, de Keizerstraat en de Kroonpassage het A1-winkelgebied geworden; de passantendichtheden zijn hier het hoogst.

In het Uitwerkingsplan is een visie op de centrumontwikkeling aangegeven. Deze visie wordt in het voorliggende bestemmingsplan deels bij recht en deels door middel van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden vertaald.

Het voorgestelde ruimtelijk beleid om te komen tot een aantrekkelijk centrum kan als volgt worden samengevat:

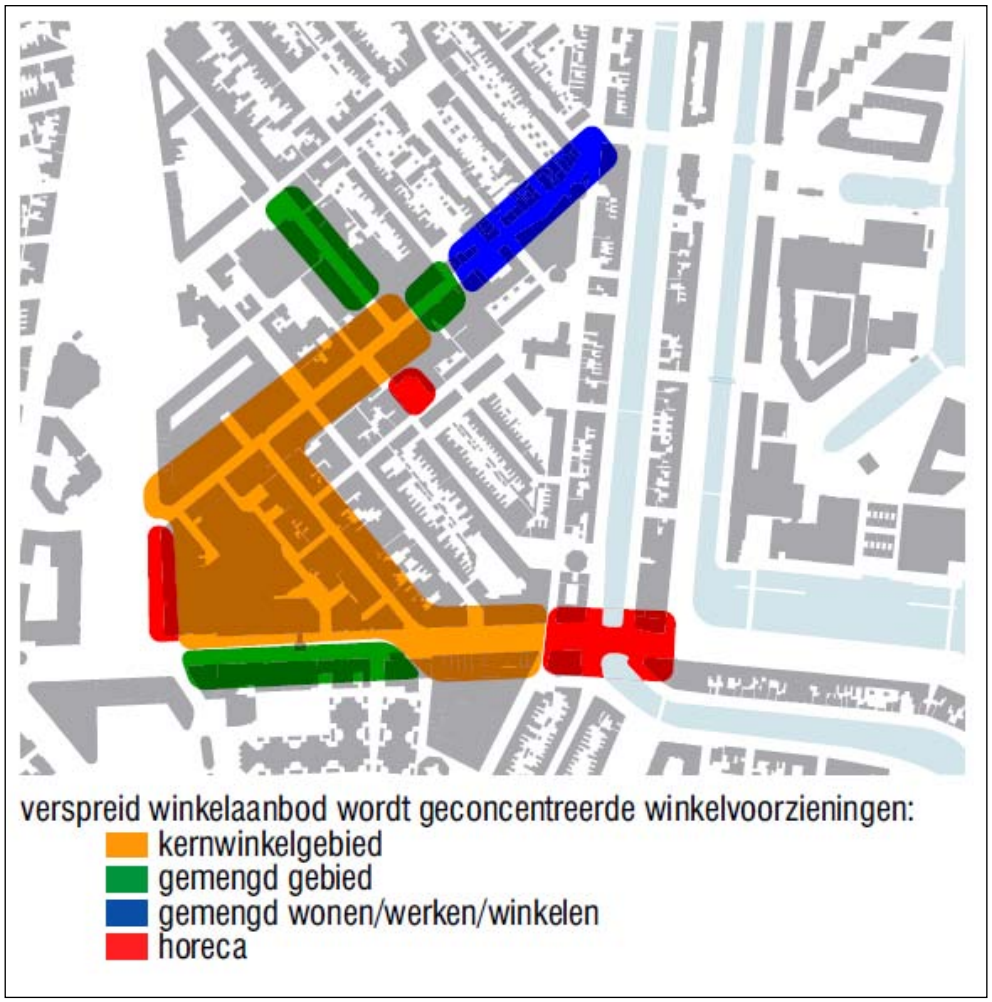
- essentieel is te komen tot een compact en overzichtelijk winkelgebied. Dit betekent dat buiten het A1-gebied gestimuleerd moeten worden om de gaten in het gebied op te vullen met een diversiteit aan activiteiten, zoals commerciële dienstverlening;

- ontwikkeling volgens het haltermodel is gekozen als drager voor ontwikkeling van een compact en compleet kernwinkelgebied. Het haltermodel wil zeggen dat er twee bronpunten zijn met winkelclusters als commerciële trekkers en met goede parkeervoorzieningen; tussen deze trekkers bevindt zich het belangrijkste winkelgebied met de Keizerstraat en de Kroonpassage;
- een aanzienlijker deel dan nu van de benodigde parkeervoorzieningen zal worden geaccommodeerd in parkeergarages. Parkeergarages worden gecombineerd met winkelclusters. Volgens het Uitwerkingsplan zal aan de Beatrixstraat/Sluisdijkstraat een nieuwe parkeergarage met circa 300 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Eveneens zal in het gebied Kop Spoorstraat een nieuwe parkeergarage van een dergelijke omvang worden gerealiseerd;
- het toevoegen van aanbod in doelgerichte aankopen en het aanbieden van meer variatie in combinatie met horeca, vermaak en cultuur; hierdoor wordt synergie bewerkstelligd die een stadshart levendig maakt;
- grootschalige trekkers kunnen een meerwaarde hebben aan het recreatie- en het doelgerichte koopmilieu, mits ruimtelijk inpasbaar;
- de Beatrixstraat wordt als bomenlaan een gezellige winkelstraat.

Figuur 12. Impressie herinrichting Beatrixstraat

- de winkelconcentratie aan de Beatrixstraat bestaat uit circa 5000 m² winkeloppervlak. Er komt een gebouwde parkeervoorziening (circa 300 plaatsen). De opzet van deze 'kop van de halter' is een gebouw met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Aan het inpakken van de parkeergarage wordt extra zorg besteedt door het zorgvuldig ontwerpen van de gevels. Deze strategische locatie wordt een nieuwe entree van het centrum met kleinschalige dag- en avondhoreca, culturele functies en horeca als verbindende schakel naar Willemsoord. Het verblijfsgebied van de Beatrixstraat loopt door tot aan de Zuidstraat;
- de tweede 'kop van de halter', de winkelconcentratie aan de Spoorstraat, zal qua schaal van vergelijkbare omvang zijn: ongeveer 5000m² winkeloppervlak. De beoogde positionering en invulling is die van een op service en gemak gerichte cluster met dagelijkse voorzieningen.

Het doel is een verplaatsing en uitbreiding van twee qua segmentering en doelgroep elkaar aanvullende supermarkt(en) binnen het stadshart. Ook hier zal sprake zijn van een concentratie van circa 300 parkeerplaatsen in een veilige en aantrekkelijke gebouwde parkeervoorziening. In deze garage is onder andere sprake van compensatie van de op te heffen parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van realisatie van het stadspark.

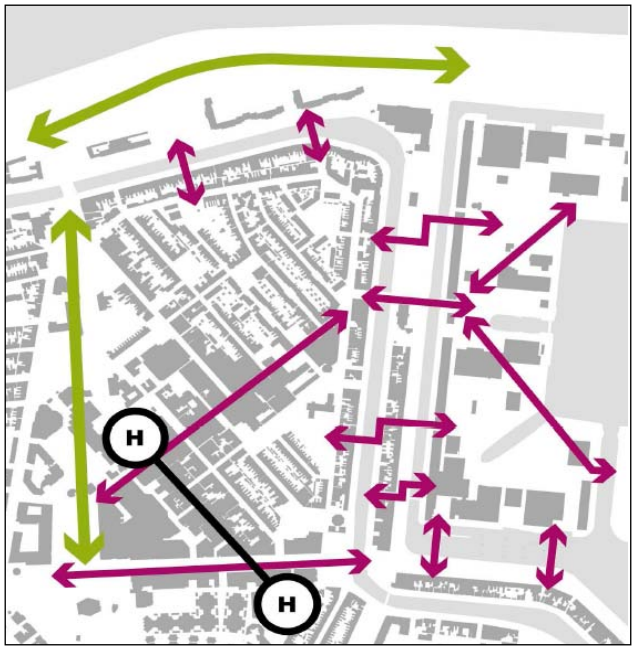


Figuur 13. Kernwinkelgebied en aanloopstraten winkelgebied (illustratie UP - West8)

Betere verbindingen

Alleen door goede interne verbindingen kunnen verschillende buurten van het stadshart functioneren als een samenhangend centrum. Het nieuwe stadspark vormt straks een natuurlijk midden tussen de Van Galenbuurt en het stadshart. Verder krijgen de Spoorstraat en Beatrixstraat een nieuwe inrichting.

De groene grachtengordel wordt in ere hersteld. Nieuwe voetgangersbruggen over de Maritieme Binnenhaven, Werfkanaal, Westgracht en Molengracht, vormen de verbinding tussen het bestaande stadshart en de nieuwe maritieme buurten van het stadshart, te weten Havenbuurt en Dijkbuurt. Het is wenselijk dat de Havenbuurt een extra auto-ontsluiting krijgt.



Figuur 14. Verbindingen stadshart

De nadruk op een compact winkelcentrum heeft als keerzijde in Den Helder dat er een verschuiving plaats vindt vanuit de andere winkelstraten. In het Uitwerkingsplan wordt voorgesteld dat delen van bestaande straten die nu nog winkelstraten zijn van kleur kunnen verschieten. Hiermee wordt bedoeld dat winkels in andere voorzieningen of in woningen omgezet mogen worden. Dit gebeurt op basis van particulier initiatief, er worden geen winkels wegbestemd. De straten die van kernwinkelgebied naar aanloopgebied kunnen transformeren zijn de Beatrixstraat-West, het gedeelte van de Spoorstraat tussen Koningstraat en Hoogstraat en de Koningstraat-Zuid. De rol van aanloopgebied houdt in dat het geen primair winkelgebied is, maar veel eerder mix van (niet-winkel)functies, dienstverlening, speciaalzaken en woningen met eventueel bedrijf aan huis.

Daarnaast zijn er straten die van winkelgebied kunnen transformeren naar voornamelijk een woonmilieu met ruimte voor enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes. Dit zijn de Spoorstraat-Noord (behoudens de bestaande supermarkt) en de Koningstraat-Noord.
Door in deze straten op de begane grond een hogere verdiepingshoogte in het bestemmingsplan aan te houden, wordt een eventuele ontwikkeling van winkels in de toekomst niet geblokkeerd. De straten worden wel zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke staat teruggebracht. Daarbij is zeker ruimte voor nieuwbouw, passend in de stedenbouwkundige structuur.

Samenvattend
In dit bestemmingsplan is aan dit beleid gestalte gegeven door het toekennen van de bestemming “Centrum” voor het toekomstige kernwinkelgebied. In deze bestemming staat het belang van een aantrekkelijk en compact winkelgebied centraal, met de aanwezigheid van winkels en winkelondersteunende horeca.
De openbare ruimte moet aantrekkelijk ingericht worden. Grootschalige winkels krijgen een plaats in de koppen van de halters. Wonen is mogelijk boven de winkels, niet op de begane grond.

Er is een zekere menging, voornamelijk met bestaande horeca-functies, die als zodanig zijn aangeduid, maar die wel de bestemming ‘Centrum’ hebben gekregen. Het horecagebied grenzend aan het Julianaplein is bedoeld voor dag- en avondhoreca.

In de aanloopstraten naar het te vernieuwen kernwinkelgebied met de bestemming “Centrum”, zal de winkelfunctie langzaam plaats kunnen gaan maken voor andere, meer of minder publiekstrekkende functies, zoals diverse dienstverlening, een kantoor, liefst met wonen of zelfs alleen een woonfunctie. De huidige commerciële functies in deze straten, zoals winkels, kantoren en kleine bedrijfjes, al dan niet met wonen, krijgen hiertoe een uitwisselbare gemengde bestemming, waarbij de intentie is dat de straten meer op woonstraten vlakbij het centrum gaan lijken. Horeca blijft in ieder geval apart geregeld in het bestemmingsplan. De bebouwingssituatie is bestemd volgens de bestaande situatie. De bestemming is hier “Gemengd”, wonen is in alle bouwlagen mogelijk.

4. 2. Horeca

Een breed aanbod aan horeca- en amusementsbedrijven (bars/cafés, restaurants, theater, muziekpodia, bioscopen, discotheken) verhoogt de attractiewaarde van het stadshart en zorgt ervoor dat het centrum gewaardeerd wordt als uitgangscentrum. Maar iedere soort horeca heeft zo zijn eigen plek. De daghoreca zorgt voor de rustpunten tijdens het winkelen en de avond- en nachthoreca maakt dat het stadshart ook buiten de winkeluren om functioneert als uitgaanscentrum.
In het Structuurplan Stadshart Den Helder is door de gemeente een keuze vastgelegd voor de verbetering van de horecasituatie met het oog op een aantrekkelijker centrum enerzijds en leefbaarder woonbuurten anderzijds.

In het Uitwerkingsplan is een voorstel opgenomen om de horecaplannen van het structuurplan vorm te geven. Ook is een meer actuele planologische regeling voor de diverse horecaondernemingen noodzakelijk.

Ter verlevendiging van het winkelen in het centrum is het de bedoeling dat op de kop van de Beatrixstraat en aan de oostzijde van het Julianaplein zich dag- en avondhoreca vestigt met terrassen. Het gaat er vooral om dat de horeca en de terrassen ook overdag aantrekkelijk zijn voor het winkelende publiek, maar beide gebieden zijn geschikt om ’s avonds ook levendig te zijn.

De huidige nachthoreca - in de vorm van de vele cafés en bars - blijft naar verwachting voor het grootste deel de komende tijd nog op de huidige plek. Uitbreiding ervan is niet aan de orde, wel kwaliteitsverbetering.

In het voorliggende bestemmingsplan is voor de horecagebieden en voor verspreid gelegen horecaondernemingen een actuele regeling opgenomen:
1. de dag- c.q. winkelondersteunende horeca ten behoeve van de centrumfuncties (horeca 1);
2. restauratieve horecabedrijven (horeca 2);
3. bezoekersintensieve eet- en drinkhoreca die zowel overdag, 's avonds als 's nachts open kunnen zijn. Hieronder vallen onder andere snackbars, shoarmazaken en eetcafés (horeca 3);
4. bezoekersintensieve avond- en nachthoreca, zoals cafés, bars en discotheken (horeca 4);
5. logiesverstrekkende horeca (horeca 5).

De hiervoor genoemde indeling is, met uitzondering van horeca 5, gebaseerd op de effecten op de omgeving (o.a. overlast): categorie 1 is de lichtste horecacategorie, categorie 4 de zwaarste.
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat waar een zware horecacategorie is toegestaan, ook de lichtere categorie gevestigd mag worden. Op deze manier wordt enige uitwisselbaarheid, zij het naar lichtere vormen, gewaarborgd. Het omgekeerde geldt niet: in een lichte vorm van horeca mag niet in een zwaardere vorm omgezet worden.
De niet zelfstandige horeca (ondersteunende horeca), zijnde de horeca die deel uitmaakt van een winkel of een andere functie, is eveneens specifiek geregeld.

Horeca 1 is de zogeheten daghoreca: dit betreft de horecazaken die complementair zijn aan de centrumfuncties en zich ook schikken naar de winkeltijden. Het betreft hier bijvoorbeeld een lunchroom of een ijssalon. De doelgroep van deze vorm van horeca is hoofdzakelijk de winkelbezoeker die tijdens het winkelen een hapje wil eten of een ijsje wil nuttigen.

Horeca 2 zijn de restauratieve horecabedrijven die overwegend in de loop van de middag openen en aan het einde van de avond sluiten. Dit is een 'rustige' horecafunctie waar in de regel geen hoge bezoekersfrequentie aanwezig is.

Horeca 3 zijn de bezoekersintensieve horecabedrijven die gedurende de hele dag, avond en nacht open kunnen en mogen zijn. Hiermee worden de horecabedrijven bedoeld, waarvan vaak 's avonds en in de nachturen gebruik wordt gemaakt om bijvoorbeeld even te 'snacken'. Ook vallen bedrijven die zowel een eetgelegenheid zijn als een drinkgelegenheid hieronder.

Horeca 4 kan als de zwaarste vorm van horeca worden beschouwd. Dit zijn de bars en cafés, de clubs en de discotheken.
Deze horecabedrijven zijn veelal uitsluitend 's avonds en 's nachts geopend en hebben gedurende deze uren, met name in het weekend, een zeer hoge bezoekersfrequentie.

Horeca 5 betreft een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening grotendeels is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies.

Ondersteunende horeca
Naast deze vormen van horeca is er nog de *ondersteunende horeca* binnen winkels (of een andere functie).
Hierbij kan gedacht worden aan de koffiecorner bij de bakker, het museumcafé in het museum, de eethoek bij de visboer, e.d. Allemaal voorzieningen, die verband houden met de kernactiviteit "winkel" en daaraan toegevoegd zijn, zonder zelfstandig en op zich betekenis te hebben.

Hier wordt de volgende beleidsregel voorgesteld, waarbinnen de ondersteunende horecafunctie mag opereren, zonder dat er sprake is van een zelfstandige horecafunctie:
de horeca-activiteit mag niet plaatsvinden op een vloer- of grondoppervlakte die meer bedraagt dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m².

Deze beleidsregel wordt toegepast, indien een bestemmingsplanregeling niet voorziet in ondersteunende horeca. In het bestemmingsplan voor de binnenstad zijn de beleidsregels daar waar noodzakelijk c.q. daar waar mogelijk, vertaald in het bestemmingsplan. Deze vertaling richt zich uitsluitend op het opnemen van een maatvoering voor het maximaal toegestane gebruiksoppervlak aan horecafuncties bij een andere functie.

Prostitutiebeleid
In het plangebied bevindt zich een pand waar prostitutie is toegestaan. Het betreft het pand aan de Weststraat 62. Dit pand is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd tot ' Cultuur en ontspanning', met de aanduiding "seksinrichting". Met het vastleggen van deze bestemming voldoet de gemeente aan het voorschrift dat in iedere gemeente enkele bordelen aangewezen moeten worden. In het overige gebied van Den Helder zijn bordelen uitgesloten.

4. 3. Wonen

De geldende rechten van de woonbestemmingen worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen en geactualiseerd. In de oude buurt is veel animo tot het verbouwen van de vaak kleine woningen. In het bestemmingsplan is gezocht waar "ruimte" gevonden kan worden.
Ten aanzien van de bouwblokken voor woningen geldt in het algemeen een bouwblokdiepte van 10 meter en een mogelijkheid voor het aanbouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
In het gebied is gezocht naar mogelijkheden om de nu kleine woonruimte uit te breiden. Samenvoegen van twee kleine woningen is een mogelijkheid. Verhoging met een verdieping eveneens. Waar de woningen nu uit één bouwlaag met kap of uit twee bouwlagen met plat dak bestaan, is vergroting naar twee bouwlagen plus een kap toegestaan. Uitzonderingen daarop zijn:

- bijzondere eenheden/ensembles, zoals de woningen van de Woningstichting aan de 1e Vroon-, 2e Vroon- en de Hoogstraat. Hier wordt de bestaande bebouwingshoogte aangehouden;
- bebouwing met een bestaande grotere maat;
- woningen in de grachtengordel aan de voorzijde; hiervoor geldt een maximum van 3 lagen met kap;
- de woningen aan de achterzijde van de grachtengordel zijn altijd minimaal één laag lager dan de woningen aan de grachtzijde.

De voorstellen uit het Uitwerkingsplan om te komen tot het verbeteren van de bestaande woonvoorraad kunnen naast optoppen ook bereikt worden door samenvoegen.

4. 4. Voorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen. Het betreft enkele scholen en buurthuizen. Ook bijvoorbeeld een gezondheidscentrum en kerken worden als maatschappelijke voorzieningen bestemd. De bestemming kent een uitwisselbaarheid van deze functies, mits ze maar maatschappelijk van aard zijn.

4. 5. Bedrijvigheid en dienstverlening

In het plangebied bevinden zich behalve de vele winkels en horecabedrijven ook nog enkele kleine ambachtelijke bedrijven (zoals een bakkerij, drukkerij en autoverhuurder) en diverse kleine dienstverlenende bedrijven, die het centrum opzoeken zoals een uitzendbureau, een securitybedrijf, enkele banken en kantoren.
Deze bedrijven worden bestemd volgens de "zwaarte" waar zij wat betreft overlast toe gerekend kunnen worden. Daarbij wordt aangesloten bij de standaardregeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgesteld in de nota Bedrijven en milieuzonering (2009). De VNG geeft een typering van bedrijven die in een functioneel gemengd gebied als het stadshart gevestigd kunnen zijn.

In het geval van het stadshart gaat het om herbestemmen van een bestaande situatie van bedrijven die tussen de woningen zijn gevestigd.
Milieuoverlast wordt deels door de regelingen van het bestemmingsplan ondervangen, namelijk door de toelating van typen bedrijven, maar ook door middel van handhaving van het bestemmingsplan, de Wet milieubeheer, de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Ook is de APV van belang. Verder wordt bij de woonfunctie, zoals overigens in de gehele gemeente het beleidsuitgangspunt is, bedrijvigheid aan huis toegestaan.

4. 6. Stedelijke vernieuwing

Een belangrijk aspect van het voorliggende plan is dat het beleid wordt geschetst met betrekking tot een relatief groot aantal projecten, die voortvloeien uit het Uitwerkingsplan Stadshart, dat een vervolg en uitwerking is van het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020.

De hieronder beschreven nieuwbouwlocaties zijn in aparte documenten in detail uitgewerkt. In het voorliggende plan is volstaan met de omschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, welke voor het bestemmingsplan van belang zijn. Zoals gezegd zijn de projecten in het Uitwerkingsplan veel meer in detail beschreven.

Van belang is hierbij het volgende. Een bestemmingsplan, zoals het voorliggende, is gebonden aan bepaalde regels. Het kan niet in detail voorschrijven hoe alle geprojecteerde gebouwen en hun omgeving er uit komen te zien. Dat is de functie van beeldkwaliteitsplannen en welstandstoezicht, zaken die geen rechtstreekse plaats in bestemmingsplannen hebben.

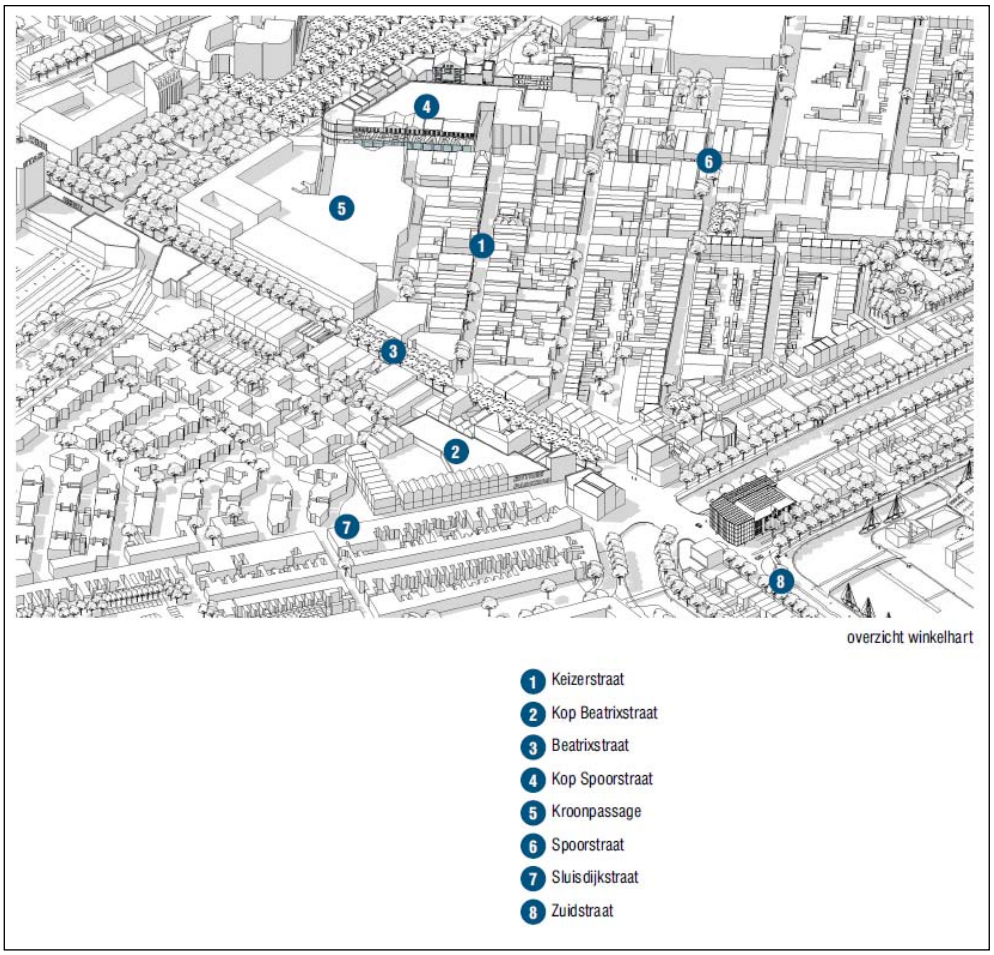
Het bestemmingsplan geeft de ruimtelijke (hoofd-)randvoorwaarden waarbinnen architectonische of stedenbouwkundige visies hun plaats kunnen vinden, randvoorwaarden die in hoofdlijnen uiteraard zijn bepaald op grond van stedenbouwkundige ontwerpen en planologische randvoorwaarden. Bij de diverse vormen van vergunningverlening die voor de daad werkelijke realisering van de hieronder beschreven projecten noodzakelijk zijn, zijn zaken als welstandstoezicht en beeldkwaliteit wel mede bepalend voor de uiteindelijke vormgeving van de projecten.

Figuur 15. De ligging van de Deelgebieden en Uitwerkingsprojecten (illustratie UP - West8)

Projectbeschrijvingen uit het Uitwerkingsplan.

Op bovenstaande figuur is aangegeven waar de diverse projecten liggen die een plaats hebben gekregen in het Uitwerkingsplan. De ligging is globaal aangegeven. De nummering achter de projecten correspondeert met de kaart.

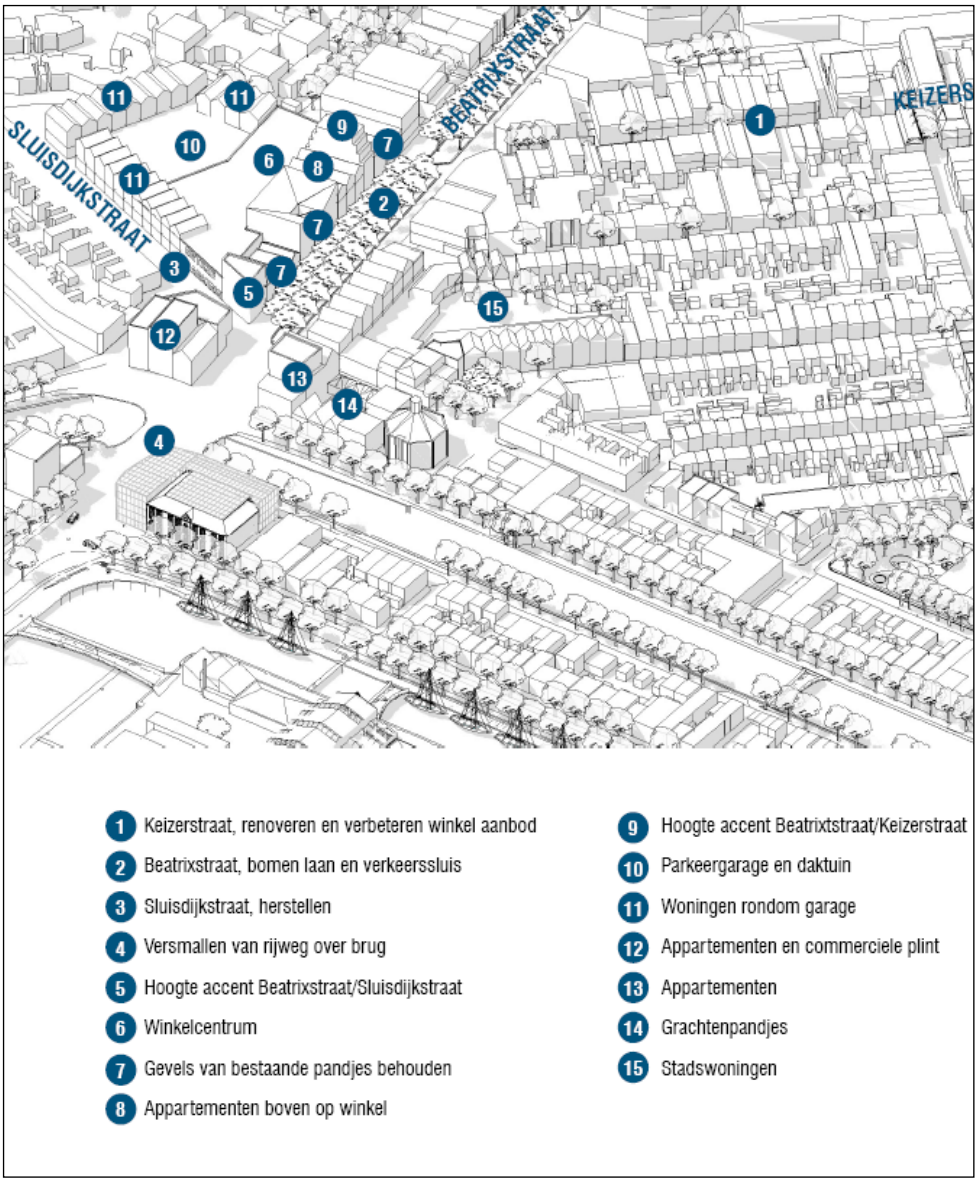
1. Winkelhart



Figuur 16. Overzicht winkelhart (illustratie UP - West8)

Overzicht van het winkelhart met de Kop Beatrixstraat en Kop Spoorstraat als dragers (haltermodel) voor de ontwikkeling van een compact en compleet kernwinkelgebied. Het haltermodel wil zeggen dat er twee bronpunten zijn met winkelclusters als commerciële trekkers en met goede parkeervoorzieningen; tussen deze trekkers bevindt zich het belangrijkste winkelgebied met de Keizerstraat en de Kroonpassage.

Kop Beatrixstraat



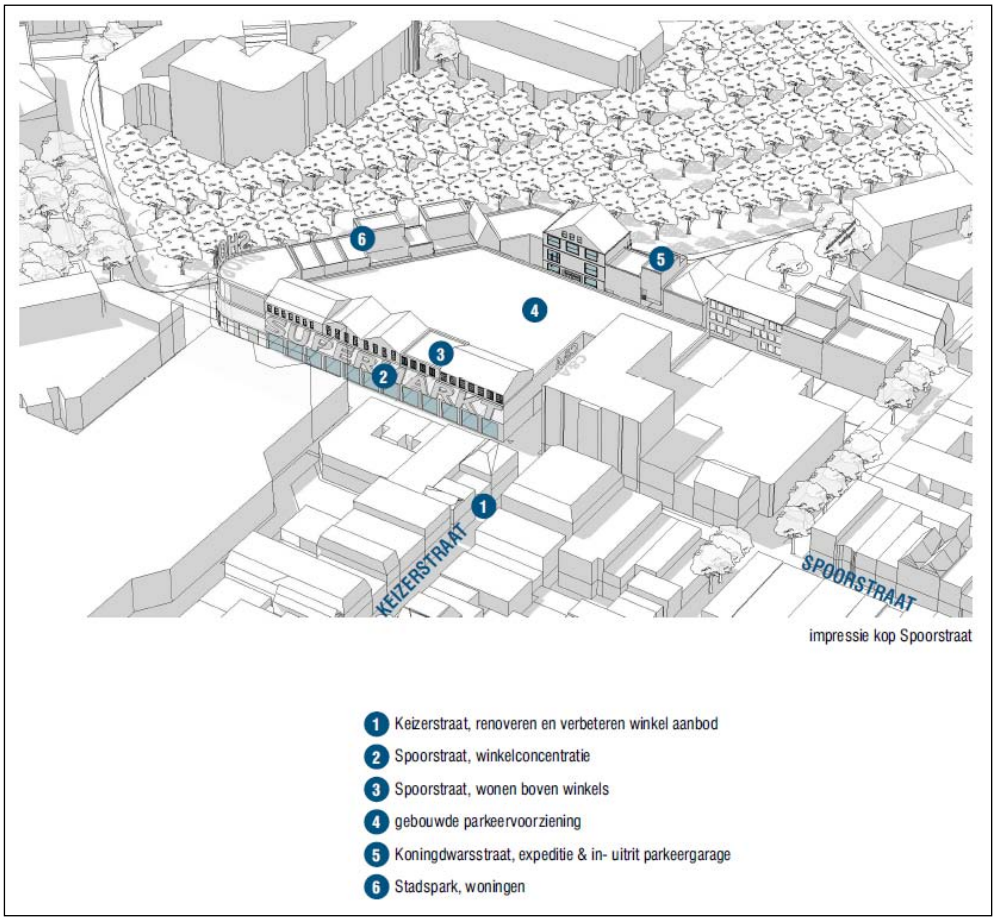
Figuur 17. Impressie kop Beatrixstraat (illustratie UP - West8)

Parkeergarage aan zuidzijde Beatrixstraat:

- openbare par keergarage, m aximaal t wee-en-een-half bouw lagen b o-ven maaiveld;
- de gevel van de parkeergarage heeft een hoogwaardige uitstraling, of wordt ingepakt door woningen;
- entree van de parkeergarage (aan Sluisdijkstraat) en stijgpunten achter de rooilijn oplossen;
- beperken van de (geluids)overlast van het bevoorradings- en autover-keer voor de woningen in de omgeving (bijvoorbeeld door middel van een afsluitbare sluis).

Bebouwing zuidzijde Beatrixstraat:
- de bestaande maat van parcellering als richtlijn aanhouden. De gevel wordt gevormd door verschillende panden;
- maximale bouwhoogte is 3 lagen met kap, of terugliggende 4e laag. Uitzonderingen daarop zijn het pand in het verlengde van de Keizerstraat (maximaal 6 bouwlagen) en het pand op de hoek van de Sluisdijkstraat (maximaal 5 bouwlagen);
- programma: begane grond en 1e verdieping, winkels; daarboven: appartementen.

Kop Spoorstraat



Figuur 18. Impressie kop Spoorstraat (illustratie UP - West8)

Parkeergarage aan noordzijde Spoorstraat:
- openbare parkeergarage;
- entree van de parkeergarage (aan Spuistraat) en stijgpunten achter de rooilijn oplossen;
- beperken van de (geluids)overlast van het bevoorradings- en autoverkeer voor de woningen in de omgeving.

Bebouwing noordzijde Spoorstraat:
- de bestaande maat van parcellering als richtlijn aanhouden. De gevel wordt gevormd door verschillende panden;
- langs de Spoorstraat tot maximaal 3 bouwlagen winkels met woningen;
- langs het Stadspark maximaal 4 woonlagen met kap, langs de Stationstraat 3 woonlagen met kap;
- programma: begane grond en maximaal 1e verdieping, winkels; daarboven: appartementen.

Reconstructie Spoorstraat (onderdeel Stadshart wonen UP)

Figuur 19. Reconstructie/transformatie Spoorstraat Oost naar gemengd wonen/werken/winkelen (illustratie UP - West8)

- van Julianaplein tot aan Koningstraat *kernwinkelgebied*. Op begane grond commerciële ruimte, wonen boven winkels stimuleren, verwijderen overkapping;
- van Koningstraat tot Hoogstraat *aanloopgebied* van het kernwinkelgebied; programma: kleinschalige speciaalzaken en bovenwoningen;
- van Hoogstraat tot Molenstraat *gemengd wonen/werken/winkelen,* woonstraat met kleinschalige bedrijvigheid; programma: (woon-werk)woningen, grondgebonden, bouwhoogte: 2 tot 3 lagen met kap, opvullen gaten in de gevelwand.

2. Stadspark

Het stadshart krijgt meer groen door aan de westzijde van het stadshart een lineair Stadspark te realiseren, dat zich uitstrekt van het station tot aan de dijk. Het park biedt de reiziger per trein een groen welkom in de stad, biedt ruimte voor de bewoners van de omliggende wijken om te ontspannen en verbetert het verblijfsklimaat van het centrum. Bovendien is het park een kwalitatieve toevoeging voor bestaande en nieuwe woonmilieus. Het groen van het Stadspark geeft in verbinding met de grachtengordel en het groen van de woonstraten de stad een algeheel lommerrijk karakter. Feitelijk bestaat het park uit drie delen: het Julianaplein, het Bernhardplein en het Koningsplein. Het ontwerp van het Stadspark kent een wandelpromenade, een circa acht meter breed pad. Onder de bomen is ruimte voor zit- en speelplekken. De eerste fase van het Stadspark is op een deel van het Koningsplein tot stand gebracht.

Cruciaal voor het Stadspark zijn de verplaatsing van de Schouwburg naar Willemsoord Zuid, het karakter van de nieuwbouw aan de rand van de winkelconcentratie. Het kantoorgebouw “Koploper” zal op de lange termijn plaats maken voor het Stadspark. In dit bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

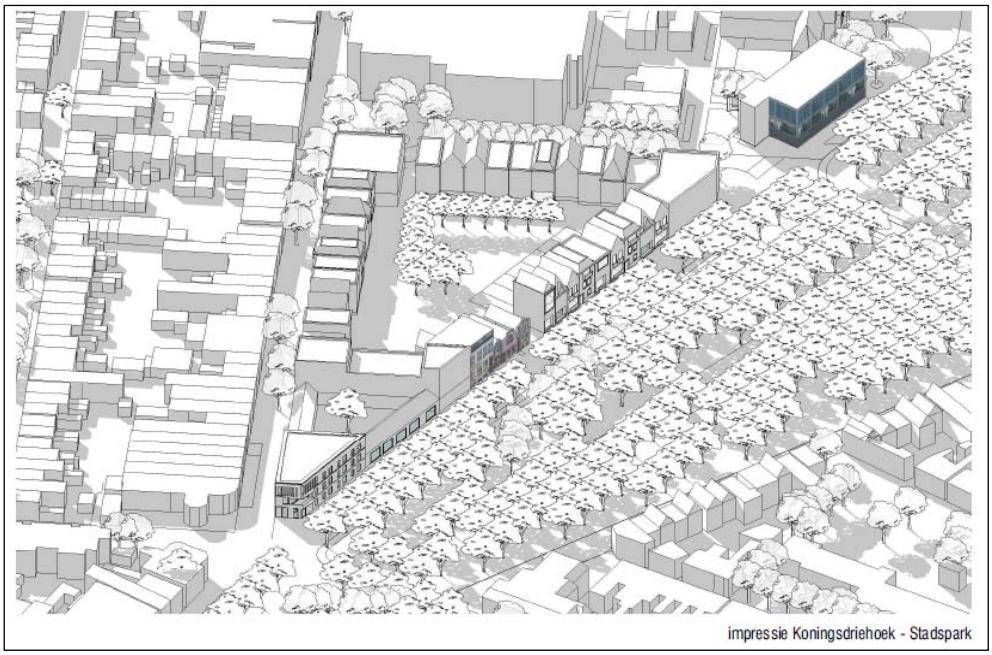
Figuur 20. Stapsgewijze ontwikkeling Stadspark 2008-2024(illustratie UP-West8)

Stap 1 in 2008 - 2013 aanleg Stadspark op Julianaplein.
Stap 2 in 2014 - 2018 sloop Schouwburg, aanleg Stadspark op Bernhardplein, nieuwbouw kop Spoorstraat, Koningsdriehoek en Zusterhuis.

Zusterhuis

De nieuwbouw op de plek van het Zusterhuis bestaat uit meerdere panden en heeft een bouwhoogte tot zes bouwlagen, met winkelvoorzieningen, parkeergelegenheid en appartementen.

Koningsdriehoek en Koningstraat (onderdeel Stadshart wonen UP)



Figuur 21. Impressie Koningsdriehoek (illustratie UP - West8)

Koningsdriehoek:
- aan de parkzijde: maximaal 3 lagen met kap, grondgebonden woningen met ruimte voor bedrijf/kantoor aan huis. In het zuidelijke gedeelte: omsloten tuin In de punt aan de noordzijde: appartementenblok, maximaal 4 bouwlagen;
- aan de Koningstraat: panden van 2 of 3 lagen met kap, grondgebonden woningen met ruimte voor bedrijf/kantoor aan huis.

Koningstraat Noord:
- transformatie van horecagebied naar woonmilieu, komende 5 tot 10 jaar. Maximale bouwhoogte is 2 tot 3 lagen met kap, pandsgewijze parcellering.

Koningstraat Zuid:
- aanloopgebied voor het kernwinkelgebied. Mix van functies, restaurants, (woonwerk)woningen en speciaalzaken (kleinschalig);
- maximale bouwhoogte is 2 tot 3 bouwlagen met kap, pandsgewijze parcellering;
- Koningstraat wordt 30 km/uur, eenrichtingsverkeer met langsparkeren. Verwijderen overkapping.

Prins Hendrikslaan/Plantsoenstraat(onderdeel Stadshart wonen)

- aan de Plantsoenstraat grondgebonden woningen;
- aan het park en het pleintje voor het Noordhollands Dagblad zijn appartementen voorstelbaar, die passen in de schaal van de omgeving. De parkeervoorziening voor bewoners wordt geïntegreerd in het plan en niet afgewenteld op de omgeving c.q. het Stadspark.

3. Dijkbuurt

Dit project wordt hier wel beschreven, doch zal niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit vloeit voort uit het feit dat het niet binnen de planperiode zal worden uitgevoerd.

Figuur 22. Dijkbuurt fase 2019 - 2024 (illustratie UP - West8)

- bebouwing aan de grachtzijde: maximaal 3 lagen met kap, grondgebonden woningen met tuin;
- bebouwing aan de dijkzijde:
  - in middengedeelte van locatie: op bestaand maaiveld 2 lagen stallingsgarage, daar boven appartementen. Grond wordt aan gevuld tussen kruin van de dijk en de parkeergarage, zodat er een nieuw, opgetild maaiveld ontstaat, iets beneden de kruin van de dijk. Bouwhoogte vanaf nieuw maaiveld is 5 tot 8 lagen. Bebouwingstypologie: pandsgewijs, geen galerijen maar 2 tot 4 appartementen per laag;
  - vanaf de eindblokken tot middelgedeelte: maaiveldhoogte loopt op naar het middengedeelte, van bestaand maaiveld naar circa 6 m. Bouwhoogte loopt op naar het middengedeelte, van 4 lagen vanaf bestaand maaiveld tot 5 tot 8 lagen vanaf nieuw maaiveld (+ 6 meter).

4. Grachtengordel

Molenplein

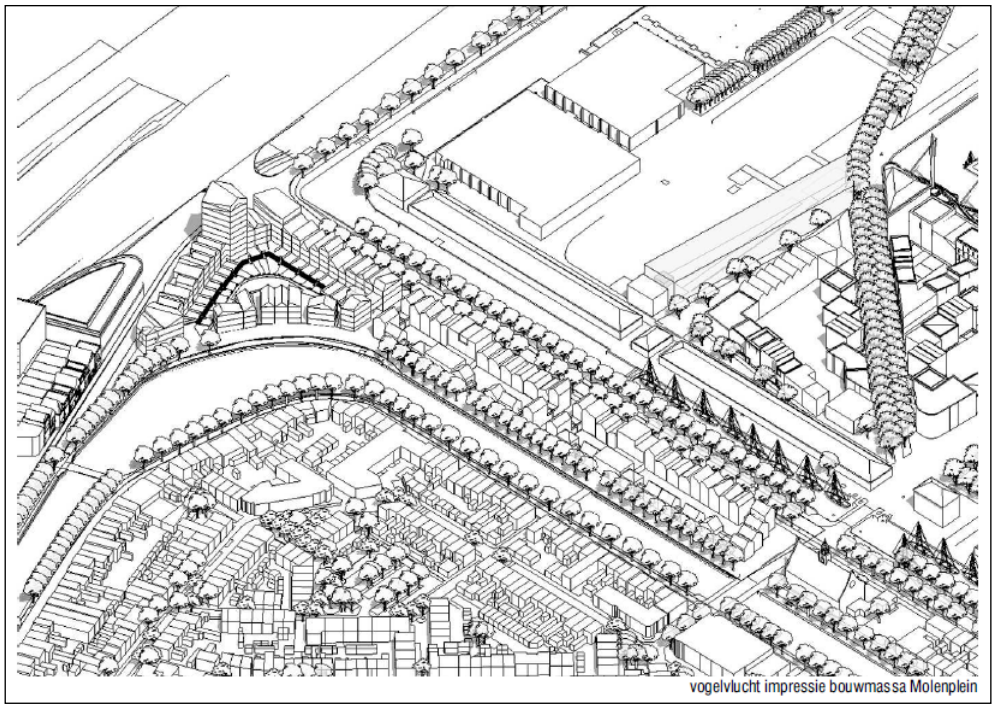
Figuur 23. Fase 2008 - 2013 Molenplein (illustratie UP - West8)

Deze locatie ligt tussen het Helders Kanaal en het Werfkanaal, de Nieuwe Kerk en de zeewering. De plek is nu nog een open ruimte, op een kerkgebouw na.
Het gebied ligt binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht, zodat er een bijzondere opgave ligt voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het gebied. Uit overleg d.d. 27 oktober 2004 (zie **bijlage 4**) met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg is gebleken dat deze dienst aandacht vraagt voor het volgende:

- respect voor de rooilijnen van zowel de Weststraat als de Keizersgracht;

- de zijde van de Weststraat is de wat meer formele zijde, de Keizersgracht is bebouwd met wat kleinschaliger en meer informele bebouwing;
- aan de kant van de Keizersgracht moet het straatprofiel worden doorgezet en dient de kade openbaar toegankelijk te blijven.

Uit de onder staande figuur blijkt dat met het ontwerp, dat rechtstreeks in het voorliggende bestemmingsplan is vertaald, ten volle rekening is gehouden met deze aandachtspunten. Er is rekening gehouden met strakke rooilijnen, met schaalverschil van de bebouwing aan de Weststraat en de Keizersgracht en de Keizersgracht blijft openbaar toegankelijk.



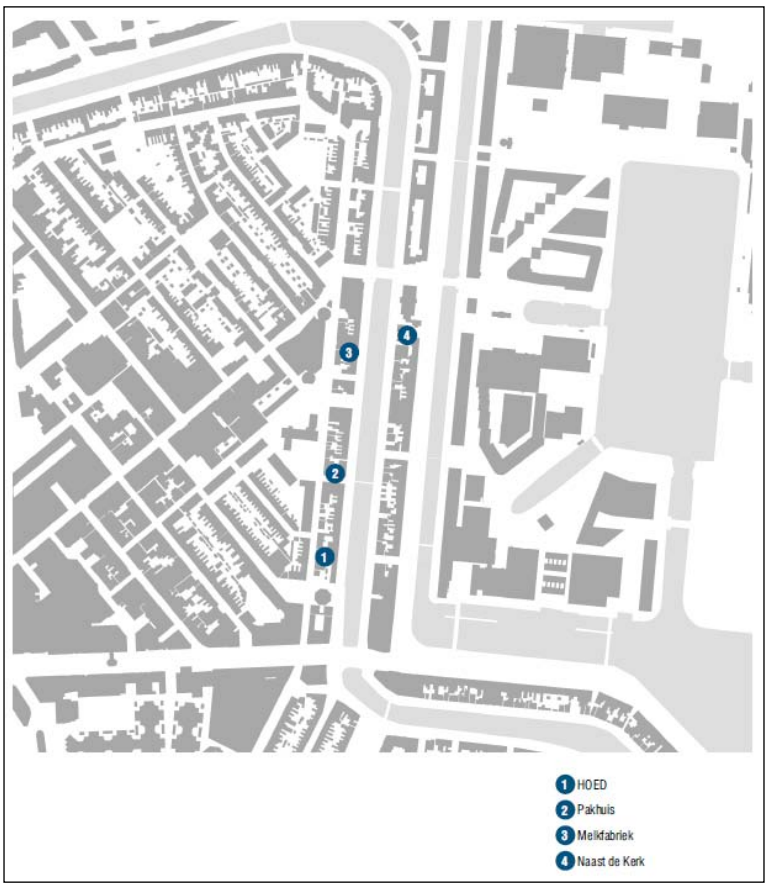
Figuur 24. Impressie Molenplein (illustratie UP- West8)

Randvoorwaarden:
- aan de Weststraat maximaal 3 lagen met kap, grondgebonden woningen met tuin;
- aan Keizersgracht maximaal 2 lagen met kap, grondgebonden woningen; één laag lager dan aan de Weststraat;
- op de noordelijke kop een hoogteaccent van maximaal 10 bouwlagen, appartementen;
- grootste gedeelte bestaat uit grondgebonden woningen, op 4 punten en specials die ook appartementen kunnen omvatten;
- tegenover de kerk en op hoeken van de bouwblokken multifunctionele plint ten behoeve van bedrijf/kantoor aan huis;
- ligplaatsen voor boten langs het Helders Kanaal.

Gaten in Grachtengordel

In de grachtengordel bevinden zich enkele kleinere locaties waar een nieuwe invulling voor zal komen (zie onderstaand figuur). Het betreffen de volgende projecten:

1 HOED (bouwvergunning verleend)
2 Boedelstaete (voorheen Pakhuis, bouwvergunning verleend)
3 Melkfabriek
4 Naast de kerk



Figuur 25. Projecten grachtengordel (illustratie UP - West8)

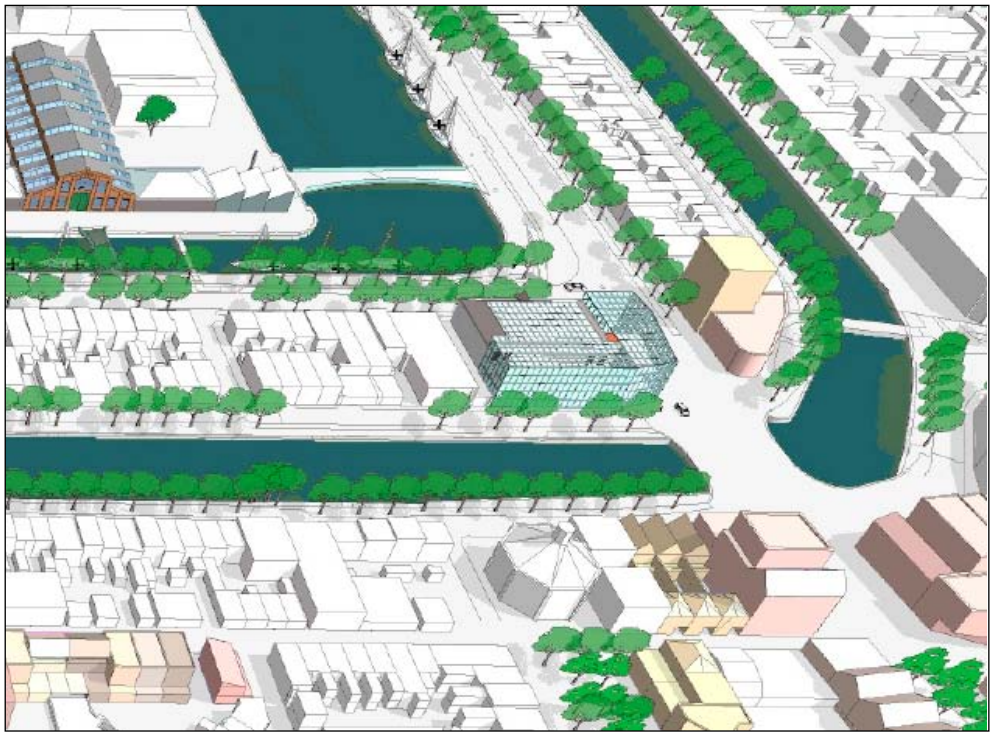
HOED, Molenstraat/Westgracht:
- begane grond: artsen met fysiotherapiepraktijk;
- op verdieping appartementen;
- aan Westgracht maximaal 3 lagen met kap;
- aan Molenstraat maximaal 2 lagen met kap.

Boedelstaete, Molenstraat/Westgracht:
- terugbouwen voormalig pakhuis, 4 bouwlagen, appartementen;
- op hoek aan Westgracht, 3 bouwlagen met kap, grondgebonden woning;
- op hoek Molenstraat, 2 bouwlagen met kap, grondgebonden woning.

Melkfabriek, Molenstraat/Westgracht:
- appartementen;
- aan de Westgracht maximaal 3 lagen met kap;
- aan de Molenstraat maximaal 2 lagen met kap.

Naast de kerk, Keizersgracht/Weststraat:
- aan de Weststraat 1 pand, maximaal 3 lagen met kap, grondgebonden woning met tuin;
- aan de Keizersgracht 1 pand, maximaal 2 lagen met kap, grondgebonden woning met tuin.

Vier bebouwde hoeken Grachtengordel/Beatrixstraat



Figuur 26. Impressie vier bebouwde hoeken Grachtengordel/Beatrixstraat incl. School 7 (toekomstig bibliotheek), illustratie UP - West8

De bebouwing op de hoek Keizersgracht/Beatrixstraat/Weststraat (school 7) is bedoeld voor de toekomstige huisvesting van de bibliotheek.

Bebouwing hoek Zuidstraat/Keizersgracht:
- bebouwing is zowel aan de Zuidstraat, als aan de Keizersgracht opgebouwd uit minimaal 4 panden;
- bouwhoogte aan de Zuidstraat, gezien van west naar oost, is respectievelijk 3 lagen, dan minimaal 5 en maximaal 8 lagen, dan minimaal 5 en maximaal 6 lagen, dan minimaal 3 en maximaal 4 lagen;
- bebouwing aan de Keizersgracht is minimaal 1 laag lager dan de bebouwing aan de Zuidstraat;

- het pand op de hoek is 3 bouwlagen, zowel aan de Zuidstraat als aan de Keizersgracht;
- door de verspringing in bouwhoogte wordt de pandsgewijze opzet benadrukt;
- hoogteaccent staat aan de Zuidstraat en presenteert zich richting Willemsoord;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen hebben 1 ingang, aan de Keizersgracht;
- op de hoek is in de plint winkels/horeca mogelijk. Overig programma is wonen.

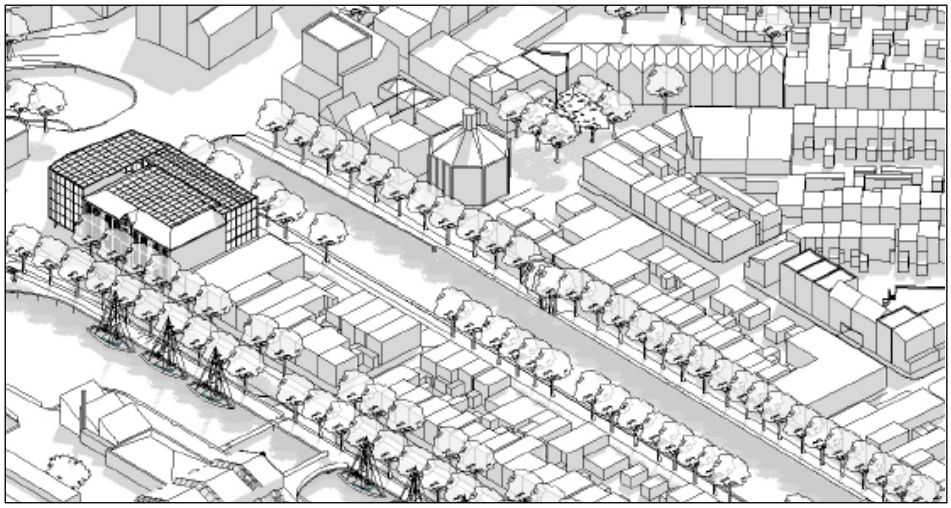
Bebouwing hoek Sluisdijkstraat/Beatrixstraat/Spoorgracht:
- de bebouwing bestaat uit minimaal 4 panden, die zich o.a. onderscheiden door verschillende bouwhoogten en kapvorm;
- maximale bouwhoogte is 5 lagen (incl. kap/top). Slechts één pand mag deze hoogte hebben, de andere panden zijn minimaal 1 bouwlaag lager;
- programma op begane grond is winkels/horeca, op de verdiepingen appartementen;
- bij voorkeur geen parkeervoorzieningen in de plint oplossen, maar inpassen in de openbare parkeergarage aan de zuidzijde Beatrixstraat.

Bebouwing hoek Molenstraat/Beatrixstraat/Westgracht:
- aan de Beatrixstraat 3 panden: slechts één pand is maximaal 5 bouwlagen, de andere panden zijn minimaal 1 laag lager;
- programma in de plint aan de Beatrixstraat is horeca/winkels, overig programma is wonen (appartementen en grondgebonden woningen met tuin);
- aan de Westgracht minimaal 3 panden, maximale bouwhoogte is 3 lagen met kap/top. Het pand op de hoek Westgracht/Beatrixstraat heeft een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen;
- Molenstraat: of 2 pand en op de hoek Molenstraat/Beatrixstraat en daarnaast een tuinmuur met tuinen, of minimaal 4 panden. Maximale bouwhoogte is 2 lagen met kap, uitzondering is het pand op de hoek Molenstraat/ Beatrixstraat met maximaal 3 lagen met kap/top;
- in dit blok worden geen parkeervoorzieningen opgenomen. Parkeren wordt opgelost in het bouwblok aan het Wezenplein.

5. Stadshart wonen

Figuur 27. Fase 2008 - 2013 (Breewaterstraat en Californiestraat), illustratie UP - West8

Bebouwing Breewaterstraat/Molenstraat



Figuur 28. Bebouwing Breewaterstraat (illustratie UP - West8)

- maximale bouwhoogte is twee bouwlagen met kap (of terugliggende 3e laag);
- programma: grondgebonden woningen met stallingsgarage aan achterzijde woningen;
- maximaal 3 bouwlagen ter hoogte van de knik in de rooilijn aan de Breewaterstraat;
- aan de straatzijde in de plint altijd minimaal een volwaardig woon- of werkvertrek realiseren;
- de ingang van de stallingsparkeergarage aan de Molenstraat;
- bevoorrading van bestaande panden aan de Beatrixstraat integreren in het plan;
- plantsoen groen inrichten met bomen;
- Californiestraat en de verlengde Molendwarsstraat (nieuwe straat tegenover school) maximaal 3 bouwlagen, grondgebonden woningen;
- Molenstraat maximaal 2 bouwlagen met bruikbare kap (of terugliggende laag), grondgebonden woningen;
- parkeergarage (stallingsgarage), ingang aan Molenstraat. Wanneer de parkeergarage half verdiept is, komt er een volwaardig woon- en werkvertrek in de plint;
- bij de Thorbeckeschool vindt verbreding van het voorzieningenaanbod plaats. Er is onder meer ruimte nodig voor naschoolse opvang. Het schoolplein wordt ingericht als groenplek inde woonbuurt, door middel van een haag en bomen.

Prinsenhof

Voor het prinsenhof is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangeduid als “wro-zone - wijzigingsgebied 2”, voor het ontwikkelen van een pleinruimte, ter hoogte van de Prinsenstraat. Ter plaatse is behoefte aan een grotere openbare ruimte, die intimiteit uitstraalt en beschut is.

Het gebied wordt begrens door de Spoorstraat - Spuistraat - Stationsstraat en de Prinsenstaat (tot en met de achtergevel van de bebouwing aan de Koningstraat). Een aantal ondernemers heeft ideeën voor de ontwikkeling van een beschut plein, met daaraan horeca en winkels. Op de verdiepingen komen woningen. Door deze ontwikkeling worden achterkantsituaties opgelost. Ondernemers krijgen ruimte voor kwaliteitsverbetering van hun zaak. Het is wenselijk dat dit gedeelte van het stadshart opgeknapt wordt. De stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten bij deze ontwikkeling zijn:

- Geen uitbreiding van het bestaand aantal m² winkelruimte (situatie nieuw vs. oud).
- Geen toename van het aantal horeca-zaken (situatie nieuw vs. oud). Een bescheiden vergroting van bestaande horecazaken is toegestaan, om zo een kwaliteitsslag te kunnen maken.
- Overig programma is (woon/werk) wonen. Op de verdiepingen is wonen verplicht, op begane grond is wonen toegestaan.
- Het plein heeft een bescheiden maat, tussen de 20/30 bij 30/40 meter, en heeft meer het karakter van een (besloten) hofje. Minimaal bebouwingsoppervlak van het plangebied is 70%.
- Spuistraat is circa 15m breed, in verband met (keermogelijkheid en route) bevoorradingsverkeer en ruimte voor parkeren op straat.
- Het hofje ligt niet direct aan de Spoorstraat. Aan de Spoorstraat en op de hoek Spoorstraat/Spuistraat wordt op de bestaande rooilijn gebouwd. De toeleidende straat, tot het hofje (vanaf de Spoorstraat) is beperkt van maat, ca. 5 meter.
- Bouwhoogte 2 tot 3 bouwlagen plus kap. De bebouwing aan de Koningstraat krijgt aan de achterzijde een maximale bouwhoogte van 2 lagen plus kap. Hierdoor wordt wonen op de verdieping mogelijk.
- Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij gebouwde parkeervoorzieningen worden deze óf volledig onder gronds opgelost, óf door bebouwing ingepakt.
- De openbare ruimte wordt groener door het planten van bomen op het hofje en in de Spuistraat.

4. 7. Verkeer

Huidige en toekomstige situatie

In de Wegennetvisie Gemeente Den Helder (discussienota, juli 2000) wordt een indeling voorgesteld van het wegennet binnen de gemeente. De bedoeling hiervan is dat een goede afstemming wordt bereikt tussen functie, vormgeving en gebruik van de wegen. Het categoriseren van wegen betekent het aanbrengen van criteria voor het gebruik van wegen. Op wegen met een overwegende verkeersfunctie is doorstroming het belangrijkste; op wegen met en verblijfsfunctie ligt het primaat bij verblijven.

Volgens Duurzaam Veilig Verkeer kunnen de volgende typen worden onderscheiden:

- stroomweg: geschikt voor snel verwerken van doorgaand verkeer;

- gebiedsontsluitingsweg: bedoeld voor het ontsluiten van woonwijken, bedrijfsterreinen, etc.;
- erftoegangsweg: toegankelijk maken van woningen en winkels en tegelijkertijd als ontmoetings- en verblijfsgebied.

Als hoofdroute fungeren binnen het plangebied de Weststraat, Molenplein, Kanaalweg en de Prins Hendriklaan. Binnen de planperiode zal deze situatie niet veranderen. Bij de realisatie van Dijkbuurt zal ervoor gekozen worden het oude profiel van de grachtengordel weer terug te brengen, door het tweerichtingenverkeer op de Kanaalweg te splitsen in eenrichtingsverkeer via de Kanaalweg en de Dijkweg. Een punt van aandacht is de Weststraat/Molenplein, die mede fungeert als aan- en afvoerweg naar de veerhaven. Vooralsnog blijft deze functie ongewijzigd, wat inhoudt dat de verkeersbelasting hoog blijft. De overige wegen zijn van een lagere categorie, waarbij de nadruk ligt op verblijven en ook daarvoor geldt dat deze situatie niet zal veranderen. Met andere woorden, noch functioneel noch fysiek zal er veel veranderen in het plangebied. Wel is het zo dat ondergeschikte wijzigingen in straatprofielen en dergelijke mogelijk zijn binnen de voor de verkeersstructuur geldende bestemmingen.
In het plangebied zijn verschillende snelheidsregimes van toepassing. In de woonbuurten geldt een maximum snelheid van 30 km/uur of moet er, in het geval van een erf, stapvoets gereden worden. Voor de gebiedsontsluitingswegen in het plangebied is de maximum snelheid 50 km/uur.

Figuur 29. Facetkaart hoofdroute en ontsluiting P-Garage (illustratie UP - West8)

Openbaar vervoer

Trein
Het NS-station tegenover het Julianaplein (kopstation) is het hoofdstation van Den Helder. Dit ligt op 500 tot 800 meter van het plangebied. Voor de trein geldt van en naar Alkmaar, Amsterdam, Utrecht en Arnhem/Nijmegen een halfuursdienstregeling (NS), waarbij het traject Den Helder–Alkmaar v.v. is uitgevoerd als stoptreindienst (Den Helder Zuid, Anna Paulowna, Schagen, Heerhugowaard, Alkmaar Noord).

Bus
Met de bus is het plangebied ontsloten door middel van onder andere de streekdienstlijn 135 (van en naar Hoorn, via Hippolytushoef, Den Oever, Wieringerwerf en Middenmeer) en de 158 (van en naar Den Oever, via het vliegveld, Breezand, Anna Paulowna, Westerland en Hippolytushoef). Het compacte busstation ligt aan de Parallelweg, direct naast het station. Hiervandaan vertrekken ook onder andere de lijnen:
- 30 en 32 (van en naar Julianadorp, via Nieuw Den Helder);
- 33 (van en naar de TESO-veerhaven aansluitend op de boot naar Texel);
- 31 (van en naar de Schooten en Nieuw Den Helder).

Het Gemini ziekenhuis is vanuit het plangebied per bus bereikbaar.
In of nabij het plangebied zijn haltes aanwezig bij het Koningsplein en de Kanaalweg. Hiermee ligt het merendeel van het plangebied binnen een straal van 500 meter van een bushalte.
In Noord-Holland Noord is de provincie opdrachtgever voor het stads- en streekvervoer, de uitvoering gebeurt door Connexxion. De gunning van de concessie aan Connexxion is in samenspraak met de gemeente gedaan.

Langzaam verkeer
De wegen in het plangebied zijn voor fietsers vrij toegankelijk. De hoofdroutes voor het autoverkeer zijn ook de hoofdroutes voor de fiets. In de meeste straten met eenrichtingsverkeer voor auto's mogen fietsers als regel in twee richtingen rijden. De mogelijkheden om in het centrumgebied en bij het station (bewaakt) fietsen te stallen zijn beperkt.

Over de zeewering loopt een deel van de Internationale Noordzeeroute of wel de Europese Langeafstandsroute Lf 1. Deze route begint in Noorwegen en eindigt in Frankrijk. Vanaf Harlingen steekt men per boot over naar Vlieland, vervolgens naar Texel en dan naar Den Helder en vanaf de TESO-veerhaven vervolgt men dan de route langs de Zeepromenade. De regionale 'Duinroute' komt langs de N 250 de stad binnen en loopt via de Binnenhaven, Zuidstraat, Weststraat en Hoofdgracht over de Zeepromenade naar het aansluitende duingebied, om vervolgens weer naar het zuiden te gaan.

4. 8. Parkeren

Den Helder kent al geruime tijd betaald parkeren. Het betreft vooral straatparkeren en beperkt garageparkeren (Koninckshoek en Deka/Molenstraat alsmede parkeerdak Kroonpassage). Tevens zijn er twee stallingvoorzieningen (bovenste niveau parkeergarage Koninckshoek en onderste niveau parkeerdek Sluisdijkstraat).

In de huidige situatie kent het centrum betaald parkeren op de locaties direct rond de winkels. In het woongebied in het noordelijke gedeelte van het centrum is het parkeren vrij; ook op het Nieuwe Kerkplein is het parkeren gratis. Op een drietal locaties (parkeerdek Sluisdijk, parkeergarage Koninckshoek, Polderplein) is het betaald parkeren tijdelijk (sinds 2005) omgezet in een blauwe-zoneregeling met een maximale parkeertijd van 3 uur. De tijdelijkheid hangt samen met de werkzaamheden die op meerdere plaatsen in het centrum plaatsvinden.

In onderstaande figuur is de bestaande parkeerbalans weergegeven. Aangegeven zijn de verschillende functies in het centrum en de bijbehorende hoeveelheid parkeerruimte, onderscheiden naar een drietal voor parkeren maatgevende momenten. De parkeerbalans is gebaseerd op parkeeronderzoek dat de afgelopen jaren is verricht.

Functie	werkdag	koopavond	zaterdagmiddag
Bewoners bestaand	220	300	310
Bewoners bestaand abonnees	210	210	210
Bezoekers centrum	560	930	1115
Werkers centrum	300	240	220
Totaal vraag	*1290*	*1680*	*1855*
Aanbod	*1855*	*1855*	*1855*
Saldo	**565**	**175**	**0**

Figuur 30. Parkeerbalans huidige situatie (inclusief parkeerplaatsen in woonstraten centrum)

Uit de parkeerbalans kan worden geconcludeerd dat op de zaterdagmiddag de maatgevende situatie optreedt. Dan is er juist genoeg parkeerruimte voor vooral de piek aan centrumbezoek. Ook is er op zaterdag ruimte voor de parkeervraag van werkers. De ervaring in de praktijk ondersteunt dit beeld. Als de beschikbare parkeercapaciteit voor bezoekers wordt afgezet tegen de oppervlakte van het winkelareaal (40.000 m^2 bvo), kan worden afgeleid dat in het centrum ongeveer 2,8 parkeerplaats per 100 m^2 bruto winkelvloeroppervlak (bvo) beschikbaar is. Dit is gebaseerd op de bestaande mix van supermarkten en gewone winkels.

Het Uitwerkingplan heeft een aanmerkelijke wijziging in het parkeerareaal van het centrum tot gevolg.

In onderstaand schema is het effect van de voorstellen voor het aantal parkeerplaatsen aangegeven.

Parkeerlocatie	huidig	vervallen	nieuw
Kop Beatrixstraat	92		212
Zusterflat			215
Dekamarkt	85		85
Kroonpassage	95		95
Willemsoord	-		150
Kanaalweg	49		
Koninckshoek	125		250
Gravenstraat	62		62
Boerhaavestraat	20		
Fabrieksgracht			31
totaal	**528**		**1100**
Bernardplein	115	115	
Julianaplein	33	18	
Koningsplein	56	56	
Polderplein	120	120	
Breewater	95	95	
Californiestraat	67	53	
Nieuwe Kerkplein	120	120	
Koningdwarsstraat eo	77	77	
totaal	**1211**	**654**	

Figuur 31. Huidige en toekomstige parkeercapaciteit voor centrumbezoek

Wanneer naar het totaal van de plannen wordt gekeken kan geconstateerd worden dat het huidige aantal parkeerplaatsen 1.211 bedraagt. Hiervan worden er in totaal 654 verwijderd en zijn er 1.100 nieuwe

Opgemerkt wordt dat het Uitwerkingsplan een groter gebied omvat dan in de tabellen is weergegeven. Op deze plaats wordt alleen het parkeren voor het centrum weergegeven.
Voor de andere deelgebieden wordt het parkeren binnen het betreffende gebied opgelost.

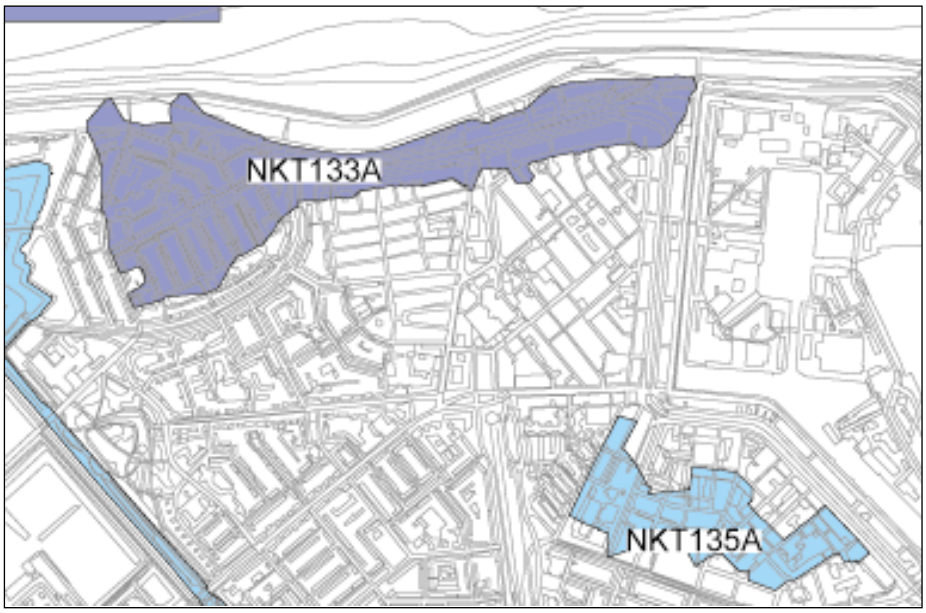
Het nieuwe parkeerareaal moet voldoende parkeerruimte bieden voor de huidige parkeerbehoefte en voor de nieuwe ontwikkelingen. In de parkeerbalans voor de nieuwe situatie wordt dit getoetst. Voor de nieuwe woningen moet worden voorzien in de aantallen parkeerplaatsen volgens de Nota Bouwen en Parkeren (14-02-2006) van gemeente Den Helder. De aantallen zijn afhankelijk van de woninggrootte en het type woning.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals het afgraven van gronden en overige grondbewerkingen.
Een belangrijk algemeen kenmerk van het bodemarchief van Den Helder is de alomtegenwoordigheid van de zee, enerzijds de erosieve werking, anderzijds de invloed op de bewoning. De bewoningssporen lopen uiteen van Middensteentijd tot de Moderne tijd. De oudere bewoningssporen liggen vaak onontdekt, gaaf bewaard onder een diepe laag sediment. De 19de-eeuwse forten en de verdedigingswerken van de Atlantikwall zijn bekender en tonen meer het maritieme verleden.

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is een deel van het plangebied als van hoge archeologische waarde aangemerkt. Het betreft het gebied NKT133A; in het kader onder het kaartje wordt omschreven wat de waarderingsgrond is.



Figuur 32. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

NKT133A

Cultuurhistorische typering: Historische stads- of dorpskern;

periode van ontstaan : Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd;

huidig voorkomen : Bebouwd;

waardering: Hoge waarde

motivering
De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

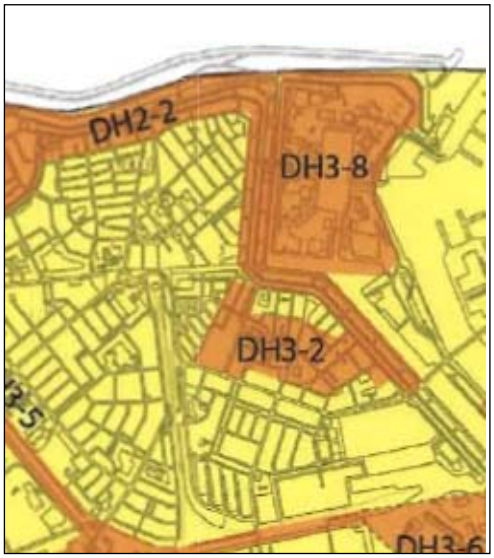
monumentnummer : 14B-006 (14945)

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Nota Cultuurhistorische Waarden is uiteengezet hoe om te gaan met de cultuurhistorische en de archeologische waarden in Den Helder. In de nota zijn op de archeologische beleidskaart de nu bekende terreinen van archeologisch belang geselecteerd, die in het bestemmingsplan een regeling verdienen om dit erfgoed veilig te stellen. De Grachtengordel (kenmerk gebied DH2-2A) is een van deze gebieden.
De grachtengordel sluit aan op de historische kern Oud Den Helder aan de ene kant en daarnaast is duidelijk zichtbaar de oriëntatie op de (voormalige) Rijkswerf naar de andere kant. Behalve op plaatsen waar in de 20^{e} eeuw de bodem diepgaand is verstoord, kunnen archeologische waarden in het gehele gebied verwacht worden en met name van de 18^{e} en19^{e} eeuw. Recente aantastingen van het bodemarchief in ondiepe lagen zijn zeer lokaal en dienen per locatie vastgesteld te worden. Het archeologisch waardevolle gebied van de grachtengordel valt samen met het gebied van het aangewezen beschermde stadsgezicht.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

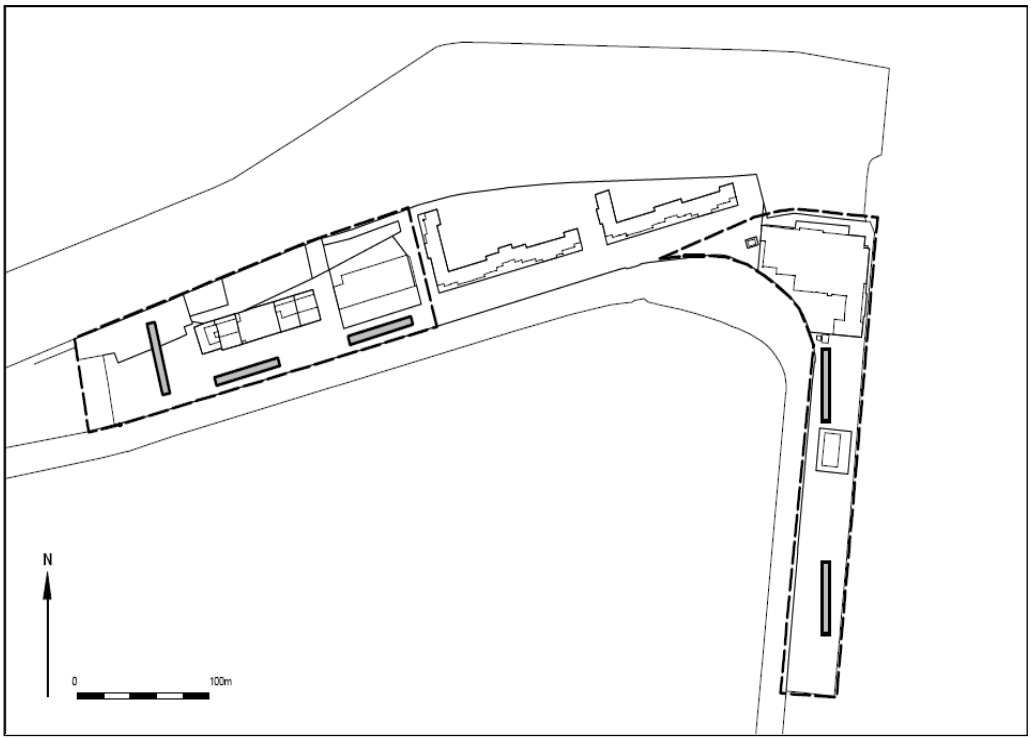
De hierboven beschreven waarden worden in het bestemmingsplan beschermd door een bepaald archeologieregime. Dit wordt gerealiseerd door middel van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”, waardoor er een duidelijke bescherming van het bodemarchief wordt bewerkstelligd. Dit gebeurt door het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waardoor het graven en dergelijke in de ondergrond aan een vergunning wordt verbonden. Hierbij dient overigens de gekozen hoofdbestemming zich duurzaam te verhouden tot de dubbelbestemming. In de regels van het bestemmingsplan worden archeologische begrippen gedefinieerd en archeologische waarden aangegeven in de bijbehorende bestemmingsregels.



Figuur 33. Fragment Nota Cultuurhistorische Waarden

ADC ArcheoProjecten heeft in maart 2005 in opdracht van de gemeente Den Helder een archeologisch onderzoek uitgevoerd op twee terreinen gelegen aan de Kanaalweg in Den Helder, deels ten behoeve van het project Molenplein. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de planvorming voor bouwwerkzaamheden op de terreinen, waarbij de ondergrond verstoord zal worden. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

In Den Helder en omgeving zijn archeologische resten aangetroffen die van bewoning uit het verleden getuigen. De oudste bewoningssporen dateren uit de Steentijd. Tevens zijn sporen uit de Late IJzertijd tot de Nieuwe tijd gevonden. Aansprekende voorbeelden zijn de overblijfselen van terpjes uit de Late IJzertijd en de Middeleeuwen. Historisch kaartmateriaal duidt op de mogelijke aanwezigheid van funderingen uit de Napoleontische tijd in het plangebied. Deze resten kunnen door middel van een booronderzoek niet worden opgespoord. Het verkennend booronderzoek werd sterk bemoeilijkt door de aanwezigheid van een puinlaag op circa 1 m onder het maaiveld. Ondanks deze problemen is het gelukt om twee boringen op het Molenplein tot in het Pleistocene dekzand te zetten. Het bodemprofiel tot en met een afdekkende kleilaag op het Hollandveen bleek intact, zodat archeologische resten tot en met de Middeleeuwen, indien aanwezig, naar verwachting goed geconserveerd zullen zijn. In een zandige kleilaag op 1,4 tot 2,0 m onder het maaiveld zijn resten van aardewerk, een pijpekopje en touw uit de eerste helft van de 19e eeuw aangetroffen. De laag is echter verstoord, zodat niet met zekerheid kan worden gesteld dat het om in situ vondsten gaat.



Figuur 34. Voorgestelde locaties proefsleuven

Omdat a) de archeologische verwachting voor fundamenten van gebouwen hoog is, b) de aanwezigheid van archeologische waarden uit eerdere perioden niet kan worden uitgesloten en c) de terreinen door de aanwezigheid van puin in de onder grond niet door middel van een intensief booronderzoek kunnen worden onderzocht, adviseert ADC ArcheoProjecten om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven.

Het bovenstaande is in lijn met het eerder gestelde omtrent de bescherming van archeologische waarden: de onderzoeksgebieden liggen in die delen van het plangebied die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Overigens kan ook worden gesteld dat het eventueel voorkomen van archeologisch waardevolle zaken of situaties zelden tot het niet realiseren van de in ruimtelijke plannen opgenomen voornemens zal leiden. Veelal worden goede oplossingen gevonden voor het omgaan met vondsten.
Met andere woorden, het voorliggende bestemmingsplan is niet op voorhand onuitvoerbaar omdat er archeologisch waardevolle gebieden binnen de plangrenzen liggen.

Meer in algemene zin is het volgende ook nog van belang. Indien onverwacht tijdens graafwerkzaamheden wordt gestuit op zaken, waarvan vermoed kan worden dat zij archeologisch van waarde zijn, dan moet de vondst volgens de Monumentenwet binnen drie dagen worden gemeld bij de burgemeester, die de minister op de hoogte brengt.

In de praktijk betekent dit dat de verantwoordelijke ambtenaar bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving bij de gemeente de vondst direct meldt bij het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten te Wormer.
Dit is de centrale plaats voor het melden van Noord-Hollandse vondsten. Hier is voldoende kennis aanwezig om deze vondstmelding verder af te handelen. De vondsten blijven in het geval van toevalsvondsten eigendom van de vinder.

5. 2. Ecologie

De gemeente Den Helder is voornemens om in de bebouwde kom van de stad gebied te herontwikkelen en voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin zowel de bestaande situatie herbestemd wordt als de nieuwbouwplannen worden opgenomen. Bij de plannen is ook sprake van toevoeging van "groen". In het Uitwerkingsplan is het voorstel voor een nieuw stadspark gedaan. Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plangebied ligt temidden van het stedelijk gebied en heeft zelf geen beschermde status in het kader van enige natuurwetgeving. Wel bevindt het zich nabij de Natura 2000 gebieden Waddenzee en Duinen Den Helder - Callantsoog en de Ecologische Hoofdstructuur.
Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. In het kader van het bestemmingsplan is inzicht nodig in de mogelijke effecten van de voorgenomen regeling op de aanwezige ecologische waarden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten op de diverse locaties in de binnenstad.

<u>Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)</u>
De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. Beide richtlijnen zijn wat de gebiedsbescherming betreft, inmiddels geïmplementeerd in de *Natuurbeschermingswet 1998*.

De soortenbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en faunawet*.

<u>Flora- en faunawet (soortenbescherming)</u>
Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strenge' categorie (Tabel 3: soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AmvB), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De eigenlijke toetsing aan de *Flora- en faunawet* gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend is in het kader van twee belangrijke projecten van het bestemmingsplan wél geïnventariseerd of in het plangebied beschermde soorten voorkomen en is een indicatie gegeven van welke consequenties het voorliggende plan hiervoor heeft. Daarnaast is globaal geïnventariseerd in hoeverre zich indicaties voordoen van het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. In het kader van deze wetgeving is in iedereg eval voor de g ebieden B eatrixstraat/Keizersgracht, K anaalweg/Molenplein en S tadspark 1e fase een r edelijk gedetailleerde natuurtoets verricht naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied en de mogelijke effecten op de Natura 2000-gebieden [2)].
Kort samengevat is het resultaat van de toets dat in de drie onderzoeken, met uitzondering van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor (strikt) beschermde dier- of plantensoorten die de voorgenomen ontwikkelingen beïnvloeden. Alle drie de onderzoeken hebben gebruik gemaakt van de gegevens van het Natuurloket (zie **bijlage 7**). Op basis hiervan kan verwacht worden dat de andere ontwikkelingen in het plangebied eveneens geen significante gevolgen hebben voor de bescherming en dat de ontwikkelingsmogelijkheden vergelijkbaar zijn met die van de onderzochte gebieden. Dit wordt bevestigd door een globale inventarisatie op grond van gegevens van het Natuurloket (het betreft gegevens omtrent het voorkomen van vaatplanten, mossen, korstmossen, paddenstoelen, zoogdieren, broedvogels, watervogels, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden. Deze zijn over het algemeen geïnventariseerd per kilometerhok, zodat een zekere globaliteit niet is uit te sluiten).

In het plangebied bevinden zich huismuspopulaties. Door werkzaamheden die voortvloeien uit het voorliggend bestemmingsplan kunnen de populaties verstoord worden. De bestaande nestgelegenheid mag in het broedseizoen niet worden verstoord zonder ontheffing. Voor de beschermde huismuspopulaties en andere soorten die zich in het plangebied bevinden, kan bij de uitvoering van het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de volgende beschermende maatregelen:
- het aanbrengen van groen in het plangebied;
- het aanbrengen van groen op platte daken (groene daken);
- het metselen van neststenen bij nieuwbouw waarin vogels als de zwarte roodstaart, huismus en gierzwaluw kunnen nestelen;
- het plaatsen van speciale dakpannen ten behoeve van gierzwaluwen;

2) **Bijlage 4**: Oranjewoud projectnr. 174383 Natuurtoets Beatrixstraat - Keizersgracht Den Helder; januari 2008 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet.
Bijlage 5: Oranjewoud bv - projectnr. 174383 Natuurtoets Kanaalweg - Molenplein Den Helder januari 2008 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet.
Bijlage 6: ARCADIS, 'Stadspark Den Helder Flora- en faunaonderzoek', 8 juli 2008

- het plaatsen van vogelvides onder pandragende dagen ten behoeve van de huismussen;
- het aanbrengen van vleermuisonderkomens tijdens de bouw;
- het aanbrengen van ingebouwde brede plantenbakken over de volle breedte van balkons;
- het plaatsen van drijvende tuinen met bloeiende waterplanten er op in de stadsgrachten ten behoeve van watervogels;
- het plaatsen van een flink formaat duiventil in de omgeving van het Julianaplein.

Conclusies ten aanzien van Flora- en faunawet

Naar aanleiding van de drie recente onderzoeken binnen het plangebied en de gegevens vanuit het Natuurloket is de verwachting dat in het plangebied, met uitzondering van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor (strikt) beschermde dier- of plantensoorten die de voorgenomen ontwikkelingen beïnvloeden. Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.
Voor vleermuizen moet een inspectie van invliegopeningen uitsluitsel geven over het daadwerkelijk gebruik van potentiële verblijfplaatsen. Indien dit gebruik wordt vastgesteld, dan moet voor de sloop van de gebouwen een ontheffingsprocedure worden doorlopen. Naar verwachting levert dat geen problemen op voor de planontwikkeling. Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Hierbij moet worden opgemerkt dat er plannen zijn om ook nieuw “groen” aan te leggen (waarvan de 1^{e} fase reeds uitgevoerd). Wanneer eventueel broedgelegenheid of biotoop van deze soorten wordt verwijderd voor de nieuwbouw kan het nieuwe stadspark voor nieuw biotoop zorgen.

Conclusie effecten Waddenzee en Duinen Den Helder-Callantsoog

Van de drie onderzochte gebieden is geconcludeerd dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot significant negatieve effecten op de kwalificerende habitattypen en -soorten van de aangrenzende Natura 2000-gebieden. Deze conclusie betreft zowel de realisatiefase als de fase van ingebruikname na de aanleg van de projecten Molenplein/Kanaalweg (dit laatste wordt voorshands niet aangelegd), Beatrixstraat/Keizersgracht en het reeds uitgevoerde project Stadspark 1^{e} fase. De verwachting is dat voor de overige projecten binnen het plangebied dezelfde conclusies getrokken kunnen worden. Er hoeft derhalve geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet ex artikel 9d lid 1 te worden aangevraagd.

Het overige deel van het stadshart is voor het merendeel bestaand, en reeds lange tijd dichtbebouwd, stedelijk gebied. Bovendien is uitgangspunt dat de spaarzaam aanwezig groene gebieden in het plangebied, zoals binnentuinen en parken, behouden blijven.

5. 3. Waterparagraaf

In het kader van de Watertoets dient in een bestemmingsplan aandacht voor water en de waterhuishouding te zijn. Voor het plangebied, net achter de zeedijk, gaat het om een zoetwatertoets (binnenwater).
In het gemeentelijk Waterplan 'Waterbreed" zijn maatregelen aangegeven die vanuit de doelstellingen voor het watersysteem genomen moeten worden in het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Binnen de Linie van het waterplan.

5.3.1. Waterkwaliteit

De kwaliteit van het water in het noordelijke deel van Den Helder wordt bepaald door de open verbinding met het boezemsysteem, de invloed van brakke kwel en de indringing van zout zeewater via de sluizen.
De belangrijkste watergangen van Binnen De Linie zijn het Helders Kanaal, de Prins Willem Alexander-singel en de Liniegrachten. Het water staat in open verbinding met de boezem en heeft dus ook hetzelfde waterpeil van NAP-0,50 m. Wanneer het gemaal De Helsdeur aan- en afslaat, is dit merkbaar in de waterstanden van Den Helder.
In de huidige situatie en met de doorspoeling laat de waterkwaliteit als gevolg van onder meer de slechte kwaliteit van het boezemwater te wensen over. De maatregelen van het Waterbeheersplan, de rioleringsmaatregelen en baggerwerkzaamheden zullen zorgen voor een verbetering van de waterkwaliteit. Desalniettemin is te verwachten dat (beperkte) doorspoeling van het rondje stadsgrachten en singels incidenteel nodig zal blijven. Rioleringsoverstorten vanuit het gemengde stelsel blijven hier immers aanwezig en het water zal voor een groot deel blijven bestaan uit voedselrijk boezemwater.

In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden al maatregelen genomen aan het rioleringsysteem. Momenteel wordt een deel van het verhard oppervlak in Binnen De Linie afgekoppeld, namelijk in oud Den Helder en de Van Galenbuurt. Door gebruik te maken van riooldrains wordt tegelijk de grondwaterproblematiek aangepakt.
De mogelijkheden voor verdere afkoppeling in Binnen De Linie en de aanpak van de grondwateroverlast worden nog onderzocht.

De kades langs de entree van Den Helder en van een deel van de stadsgrachten worden heringericht of krijgen een onderhoudsbeurt.
Hierdoor krijgt het water een aantrekkelijke stedelijke inrichting waardoor waterrecreatie en de beleving van het water worden versterkt.
Door de inrichting van het watersysteem komen de cultuurhistorische waarden, waaronder De Linie en de forten, beter tot hun recht.

Door het aanpassen van duikers in de grachten, de Prins Willem Alexandersingel en de Stelling van Den Helder, wordt het mogelijk om met kleine boten rond te varen: het Rondje Den Helder. Voor de lange termijn wordt gekeken of het haalbaar is om met staande masten door te kunnen varen tot het eind van de Kerkgracht (Helden der Zeeplein). Nieuwe of te vervangen bruggen worden beweegbaar uitgevoerd.

De bevaarbaarheid van de grachten, inclusief ligplaatsen bij nieuwe woningen aan het Molenplein, en de herinrichting van de kades en oevers maken deel uit van het Uitwerkingsplan Stadshart Centrum. De regeling van het bestemmingsplan sluit aan bij het gewenste gebruik van de watersystemen en de wijze van herinrichten van openbare ruimte volgens het Waterplan.
Het voor de forse stedelijke herinrichtingprojecten c.q. voor het voorliggende bestemmingsplan ingewonnen Wateradvies van het Hoogheemraadschap, maakt deel uit van het bestemmingsplan.

5.3.2. Waterkering

In het plangebied ligt ook een deel van de Zeedijk. De plangrens loopt tot de teen van de dijk aan de kant van de Waddenzee. Voor de toekomstige veiligheid heeft het rijk op hoofdlijnen aangegeven dat er voldoende ruimte dient te zijn voor toekomstige versterkingen van de kust.

De waterkeringbeheerder heeft een belangrijke rol bij het toetsen (ook bekend als de 'watertoets') en het adviseren van gemeenten en de provincie inzake de wenselijkheid van ontwikkelingen aan de primaire waterkering. Hierbij geven zij ook aan welk deel nu en in de toekomst nodig is voor een goede bescherming tegen overstromingen.

Bestaande bebouwing in deze zone hoort wettelijk gelegaliseerd te zijn. Toekomstige ontwikkelingen in het gebied waar de zorg voor de waterkering geldt, zullen alleen worden toegestaan als ze niet leiden tot een afname van de veiligheid of toekomstige versterkingen niet belemmeren dan wel onnodig kostbaar maken. Voor alle ruimtelijke initiatieven in het deel van de zone van de waterkering dat nodig is voor de huidige en toekomstige bescherming tegen overstromingen, geldt dat er overleg plaats dient te vinden met de waterkeringbeheerder.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft in haar reactie op het voorontwerp d.d. 3 juli 2009 aan dat de vrijwaringzone van de waterkering niet correct op de verbeelding weergeven zou staan en verwijst naar het streekplan Noord-Holland, waarin een voorlopige vrijwaringzone van 200 meter aan de zuidzijde van de waterkering staat. Op blz. 188 in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004 staat weergegeven dat tot de voorlopige vrijwaringzone voor bebouwing ook een 200 meter brede strook achter de landwaartse grens van Den Helder behoort.

Op blz. 187 van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004 staat weergegeven dat kustveiligheid en kustlijnhandhaving een rijkstaak is.

Zolang er nog geen langetermijnstrategie is bepaald om de kust ook op termijn veilig te houden, wil het Rijk de verschillende opties (landwaarts versterken, consolideren, zeewaarts versterken) open houden. Om die reden is tot op heden een terughoudend rijksbeleid voor bebouwing in de kustzone gehanteerd. Dit (interim)beleid kent een aantal bouwrestricties.

Deze bouwrestricties zijn van toepassing op het zogenaamde kustfundament. Dit betreft het gebied tussen de NAP min 20 meter lijn en de meest landwaartse grens van de waterkering (Waterstaat-Waterkering en vrijwaringzone). In dit gebied is ook de landswaartse reservering opgenomen voor 200 jaar klimaatverandering en zeespiegelstijging. Het interimbeleid wordt (zoals aangegeven op het moment van het vaststellen van het streekplan in 2004) nader uitgewerkt in de leggers en de beheersplannen van de waterkeringbeheerders.

Ondertussen heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 8 oktober 2008 de leggers voor de primaire waterkeringen vastgesteld. Voor het plangebied geldt de legger voor de Helderse zeewering (nr. 85). Op situatiekaart 12a en 13a staan de waterkering en beschermingszone weergegeven. De beschermingzone ligt landwaarts op 75 meter uit de teen van de dijk. Zoals uit het Beheersplan Waterkering 2006-2010 van juli 2006 blijkt, staat in artikel 3.2.2. dat buiten de kernzone en beschermingszone er geen rechtstreeks waterkeringbelang is en dat beoordeling dan niet aan de orde is, tenzij in de vrijwaringzone ruimte is gereserveerd voor toekomstige dijkverbeteringen. In de legger is geen ruimte gereserveerd voor toekomstige dijkverbeteringen buiten de beschermingszone.
Aan de wens van het Hoogheemraadschap toch betrokken te blijven in de zone binnen 200 meter van de teen van de dijk, wordt tegemoet gekomen, doordat Zeestad en de gemeente Den Helder het Hoogheemraadschap zullen betrekken bij nieuwbouwplannen binnen 200 meter landwaarts uit de teen van de dijk.

De keur van 1 september 2006 geeft in artikel 15 en 16 het volgende weer:

Artikel 15 - Waterstaatswerken
Het is verboden in, op, onder of boven waterstaatswerken:
a. werkzaamheden te verrichten;
b. werken of opgaande houtbeplantingen aan te brengen of te hebben;
c. stoffen, voorwerpen of dieren te brengen of te hebben op andere dan daarvoor bestemde plaatsen;
d. activiteiten te houden op andere dan daarvoor aangewezen plaatsen;
e. zich anders dan als rechthebbende te bevinden indien dat vanwege het dagelijks bestuur op kenbare wijze is aangegeven;
b. buiten verharde wegen met rij- of voertuigen dan wel lastdieren te rijden of vee te drijven;
c. op andere wijze bemesting toe te passen dan door het dagelijks bestuur is bepaald;

d. waarvoor geen peilbesluit is vastgesteld de waterstand te brengen of te houden op een ander peil dan door het hoogheemraadschap ter plaatse gewoonlijk wordt aangehouden.

Artikel 16 - Beschermingszones
Het is verboden in een beschermingszone:
a. afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;
b. werken met een overdruk van 10 bar of meer te brengen en te hebben;
c. explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de Beschermingszone van de primaire waterkering, daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen de zone voor Waterstaatswerk. In het bestemmingsplan zijn de gronden die in de leggers de aanduiding waterstaatwerken hebben opgenomen met een dubbelbestemming. De gronden die in de leggers de aanduiding beschermingzones hebben, hebben op de verbeelding een aanduiding 'vrijwaringszone - waterstaatwerk'.

5.3.3. Watertoets

Zoals hierboven aangegeven behoort een watertoets plaats te vinden. Hierin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding van het betreffende gebied. Als er in het plangebied sprake is van bouwplannen (zoals momenteel voor het gebied Molenplein) moet hierover eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders. In het algemeen is voor plangebieden als het onderhavige van belang dat er compensatie moet plaatsvinden van de toename van verharding, afhankelijk van de toelaatbare peilstijging.
Het plan heeft een overwegend conserverend karakter. Het plan behelst enige toename van verharding en bebouwing, maar ook creatie van groen (Stadspark). In een nader overleg moet worden bepaald of per saldo een verhardingstoename of -afname ontstaat en of compenserende waterberging nodig is. Bij een toename van verharding zal deze gecompenseerd moeten worden met toename van wateroppervlak in het peilgebied van 17,7% van de toename van verhard oppervlakte. Eventuele demping van waterlopen dient één op één te worden gecompenseerd.

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringssysteem van belang. In het kader van de 4 e nota Waterhuishouding wordt er bij nieuwbouwlocatie naar gestreefd om (schoon) regenwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Doelstelling is om minimaal 60% van het verharde oppervlakte niet aan te koppelen. In bestaande situaties wordt gestreefd naar het afkoppelen van 20% van het verharde oppervlakte. Om de hemelwaterafvoer van dak en en schone bestratingen zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering wordt overleg met het Hoogheemraadschap gepleegd, waarbij in de nieuwe bebouwing kritisch gekeken dient te worden naar het beperken van de toepassing van uitloogbare materialen (koper of lood, chemisch onkruidbestrijding, etc.).

5.3.4. Afspraken HHNK Molenplein

In een brief van 10 mei 2007 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven op beleidmatige gronden geen bezwaar te hebben tegen de (her)bebouwing van het gebied naast het Molenplein (zie **bijlage 13**).

In concreto zijn voor de ontwikkelingen in het Molenpleingebied gegevens aangeleverd aan het Hoogheemraadschap, die ook voor de overige ontwikkelingen in het plangebied richtinggevend zijn. Aan die gegevens kan het volgende worden ontleend. Het totaal aan verhard oppervlak van wegen en bebouwing van het woningbouwproject is 13.246 m^2; het totaal aan groenvoorziening binnen de plangrens is 4.765 m^2. Ten opzichte van de bestaande situatie geeft dit een vermeerdering aan verhard oppervlak van circa 830 m^2. Met toepassing van de regeling in de watertoets zou dit inhouden dat er - op grond van de reactie van het Hoogheemraadschap d.d. 8 april 2008 - 17,7% van 830 m^2, dat wil zeggen circa 145 m^2 aan oppervlaktewater gecompenseerd moet worden. Binnen de plangrenzen van het project “Molenplein” is het niet mogelijk om aan de eis van de compensatie te voldoen. De compensatie-eis moet echter worden gezien binnen de grens van de gehele herstructurering van het Stadshart waarvan het project “Molenplein” deel van uitmaakt. Het Hoogheemraadschap heeft in haar reactie van 8 april 2008 (zie **bijlage 13**) aangegeven in te stemmen met de compensatie voor het project Molenplein te realiseren in het Stadspark. Binnen het totale herstructureringsplan voor het Stadshart zullen naast (her)bebouwing, parken, groenvoorzieningen en particuliere tuinen worden aangelegd op plaatsen, welke in de huidige situatie bebouwd en\of verhard zijn.

De gemeente Den Helder zal in de komende tijd met de opzet van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan “Stadshart Centrum 2010” hierover met het Hoogheemraadschap in overleg treden. De gemeente denkt hierbij aan compensatie binnen het te herinrichten Stadspark. Het Hoogheemraadschap is daarmee in principe akkoord. Voor wat betreft het nieuwe rioolsysteem: dat zal bestaan uit een gescheiden systeem waarbij het hemelwater van de verharde wegen en daken direct zal worden afgevoerd op het oppervlaktewater van het Helders Kanaal. Het afkomende hemelwater van de verhardingen kan men aanmerken als niet vervuild, gezien het lage aantal woningen (circa 115) en omdat aan de wegen geen publieke en/of openbare voorzieningen zijn gepland. In de Weststraat en Kanaalweg bevindt zich geen bestaand riool. Deze doorgaande 50-km wegen zijn in asfalt (deels geluidreducerend) uitgevoerd en de bomen (met wortelgestel) aan de Weststraat maken het aanleggen van huisaansluitingen bijna onmogelijk. Het hoofdriool voor het project zal voornamelijk in de weg langs het Helders Kanaal. Om de hoofdbebouwing aan de Kanaalweg en Weststraat te kunnen aansluiten zal achter de hoofdbebouwing en op terrein van derden een nevenriolering worden aangelegd. Dit nevenriool bestaat uit een apart vuilwater- en een hemelwaterriool en wordt zodanig aangelegd dat inspectie en onderhoud gewaarborgd is.

In de nieuwe situatie zal circa 12.430 m^2 minus 1350 m^2 (fietspad/parkeerstrook N 250) zijnde circa 11.080 m^2 verhard oppervlak (parkeerterrein, school, kerk en aanliggende verhardingen) van het bestaande gemengde, rioleringstelsel worden afgekoppeld door de aanleg van een gescheiden stelsel. Ook hiermee is het Hoogheemraadschap in principe akkoord.

De hier beschreven werkwijze zal ook voor de andere projecten in het plangebied worden gehanteerd, zodat hieruit is af te leiden dat voor de nieuwe projecten in het plangebied ook kan worden voldaan aan de vereisten vanuit de watertoets.

Het plangebied wordt omringt met boezemwater met een gemiddeld waterpeil van N.A.P. - 0,50 m. Het maximumpeil van deze wateren is N.A.P. + 0,00 m. Bij nieuwbouw dienen de vloerpeilen en de toegangen tot eventuele ondergrondse voorzieningen op minimaal 0,20 m. boven het maximum waterpeil te worden gesitueerd. Op deze wijze wordt bereikt dat er geen onnodige schade door wateroverlast bij hoog boezempeil ontstaat.

5. 4. Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen zal aandacht moeten worden besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse en de effecten van de geplande ingreep. Per 15 november 2007 is er voor de luchtkwaliteit nieuwe regelgeving in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005” en staat bekend als de “Wet Luchtkwaliteit”. Hierin zijn kwaliteitsnormen opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide en benzeen). Met name op plaatsen waar mensen verblijven moet de luchtkwaliteit voldoen aan de normen die in de wet vastgesteld zijn.

De luchtkwaliteit in de binnenstad wordt voor een belangrijk deel bepaald door het verkeer en de heersende achtergrondconcentratie.

In het plangebied is luchtkwaliteitonderzoek gedaan voor het woningbouwplan Molenplein. Het woningbouwplan Molenplein wordt gesitueerd binnen de invloedssfeer van het Molenplein en de Kanaalweg. Op de locatie van het woningbouwplan zijn in 2003 en 2004 geen overschrijdingen van de PM_{10} 24-uursgemiddelde grenswaarde te verwachten. Ook uit de berekeningen voor 2007 (uitgevoerd met CAR II 6.0.0) blijkt dat er geen overschrijdingen zijn. Het realiseren van een nieuwe situatie kan tevens (extra) luchtverontreiniging veroorzaken door bijvoorbeeld de extra verkeersbewegingen. In deze situatie worden 84 woningen gerealiseerd met gemiddeld 5 vervoersbewegingen per dag. Dit komt neer op 420 motorvoertuigen extra per etmaal. Met behulp van de intensiteiten voor 2017 en de extra voertuigbewegingen zijn op nieuw berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat de grenswaarden met betrekking tot luchtverontreiniging niet worden overschreden.

Los van bovenstaande heeft in 2007 de Grontmij b.v. onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit in de gemeente Den Helder, “Rapportage Luchtkwaliteit 2006” (zie **bijlage 8**).
Uit de berekeningen blijkt dat, ten gevolge van de gemeentelijke wegen geen overtreding van de normen zal plaatsvinden.

Bij de berekening is uitgegaan van zeer ongunstige situaties (extreme meteorologische omstandigheden, waardoor de concentratie van de onderzochte stoffen hoog zijn). Hierdoor kan er van worden uitgegaan dat de concentraties waarschijnlijk nog lager zullen zijn. Er kan echter in redelijkheid worden aangenomen dat de ontwikkelingen in het plangebied niet zullen leiden tot een vergroting van deze overschrijding (er worden geen nieuwe verkeer genererende projecten van enige omvang gerealiseerd), zodat hieraan voor het plangebied geen gevolgen behoven te worden verbonden, zoals ook blijkt uit recente jurisprudentie.

De gevolgen van bovenstaande sinds 2007 van kracht zijnde wetgeving is dat bij kleine projecten waar een zeer geringe verslechtering ('niet in betekenende mate') van de luchtkwaliteit optreedt, een gemeente gebruik kan maken van het Besluit NIBM. In die gevallen behoeft de gemeente niet uitgebreid te toetsen aan grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat in de aangewezen gevallen zelfs geen indicatief onderzoek hoeft plaats te vinden en dat het project zonder verdere motivering of toetsing door kan gaan. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- de bouw van niet meer dan 500 woningen (of 1.000 woningen als er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- de bouw van kantoren met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m^2 (of 66.667 m^2 als er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- verder zijn er nog drempels opgenomen voor de aanleg van gemengde woningbouw- en kantoorlocaties en voor het oprichten van landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. In de toekomst zal deze lijst nog aangevuld worden met categorieën voor infrastructuur.

Ook in dit opzicht voldoet het plan aan de eisen, zodat de conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

5. 5. Externe Veiligheid

Externe veiligheid is als milieuaspect eigenlijk een vreemde eend in de bijt: bij de meeste milieuaspecten die bij bestemmingsplannen aan de orde zijn, gaat het om concentraties van stoffen of anderszins meetbare effecten als geluid, geur of trillingen. Daarbij zijn dan exacte waarden gegeven die meetbaar zijn of die berekend kunnen worden. Bij externe veiligheid gaat het alleen om kansen: de kans dat er een bepaalde gebeurtenis plaatsvindt met een bepaald effect. De kans dat een bepaalde gebeurtenis kan één op de miljoen of nog kleiner zijn, maar het kan daarmee ook morgen plaatsvinden. Met behulp van risicomodellen kan aan externe veiligheid wel gerekend worden.

Externe veiligheid en de weerslag daarvan in bestemmingsplannen heeft altijd betrekking op berekende en geobjectiveerde risico's, waarvan de normstelling in regelgeving is vastgelegd.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan de kans om door een gebeurtenis te overlijden van meer dan één op de miljoen, ofwel 'tien tot de min zesde' (10^{-6}).

Bij de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken, wordt gesproken over het *plaatsgebonden risico*, afgekort PR. Het PR is uit te drukken in een contour (daarbinnen is de kans groter dan één op de miljoen), die op een kaart weergegeven kan worden. In bijlage 5 van het SVBP 2008 is de voorgeschreven wijze (digitaal en analoog) van weergave op de plankaart van risicocontouren opgenomen. De eenvoudigste manier om te verzekeren dat binnen de risicocontouren geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, is door aan beide zijden daarvan een andere bestemming te leggen en in de regels van het bestemmingsplan de risicoaspecten daarbij in acht te nemen.

Naast het PR wordt het *groepsrisico* (GR) onderscheiden. Het GR bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR is niet uit te drukken in een contour, doch slechts in een grafiek, waarbij de zogenaamde oriëntatiewaarde maatgevend is. De toelaatbaarheid van het berekende GR zal door het bevoegde gezag moeten worden gemotiveerd bij besluitvorming. Bij de motivering van het GR kan de *Handreiking verantwoording groepsrisico* gebruikt worden. Het gaat zowel bij het PR als het GR dus uitsluitend om dodelijke slachtoffers: voor gewonden bestaan geen afzonderlijke criteria in de regelgeving.

Het op te stellen bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Bij externe veiligheid wordt verder een onderscheid gemaakt in inrichtingen en in vervoer van gevaarlijke stoffen.

In maart 2007 is het Registratiebesluit in werking getreden. Het registratiebesluit heeft als doel uitvoering te geven aan artikel 12.12 Wm, waarin de registratieplicht voor risicovolle situaties wordt geregeld. Het Besluit bevat voorschriften voor het aanwijzen van risicovolle situaties bij inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, het inrichten van een register, de inhoud van te verstrekken gegevens en termijnen daarbij. De ministeriële regeling voor de risicokaart geeft aanvullende voorschriften voor het aanwijzen van risicovolle situaties bij inrichtingen. De risicosituaties worden vastgelegd in het landelijke Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS), dat door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) wordt beheerd. In het RRGS wordt onder meer per bedrijf de PR10^{-6}-contour.
Daarnaast heeft het RIVM van het Rijk de taak gekregen om overheden te ondersteunen met technische kennis van risicosituaties.

5.5.1. Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het PR;
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het GR.

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen, gelet op de functionele uitgangspunten die voor de binnenstad gelden, waar onder meer een prominente rol voor de woonfunctie en de winkelfunctie is weggelegd, ook niet worden toegestaan.

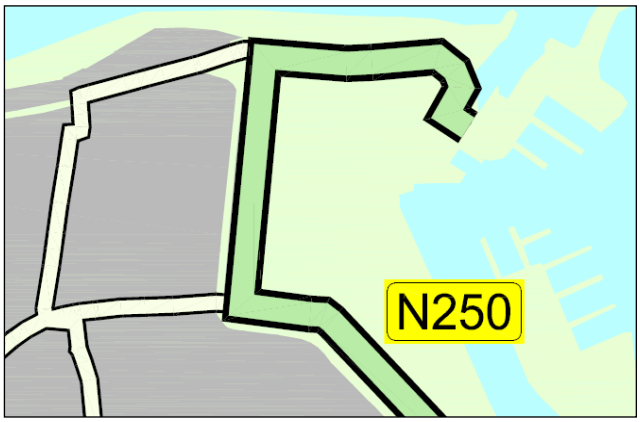
5.5.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. De definitieve ontwerpen voor Basisnet Water en Weg en een stand van zaken Basisnet Spoor zijn op 4 december 2008 aan de Tweede Kamer aangeboden.
Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten; een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Op de kaarten kan een gemeente zien of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG. De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op 10^{-6} per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter.

Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan ongeacht de ligging van de contouren van het PR.

Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd.

In Noord-Holland Noord zijn de N9 en A7 opgenomen in het Basisnet Weg. Beide wegen zijn alleen voorzien van een veiligheidszone. Langs wegen zonder veiligheidszone of PAG gelden geen directe beperkingen voor de bebouwing.
Het Gewest Kop van Noord-Holland heeft in maart 2006 onderzoek verricht naar mogelijke risico's die er aanwezig zijn als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, via buisleidingen of over het spoor in de Kop. Mede door de offshore activiteiten vindt er wel het nodige transport plaats van gevaarlijke stoffen door de gemeente Den Helder. De gemeente heeft hiervoor een " route gevaarlijke stoffen" aangewezen. Het genoemde onderzoek wees uit dat in Den Helder zich geen knelpunten voordoen ten aanzien van de externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen (zie **bijlage 12**).



Figuur 35. Route gevaarlijke stoffen Den Helder

5.5.3. Buisleidingen

In de planologische inpassing van buisleidingen wordt reeds lang voorzien. Een nieuwe AmvB Buisleidingen is in voorbereiding en beoogd wordt het eind 2009 van kracht te laten worden. In de bestemmingsplannen dient tot de invoering van de nieuwe regeling te worden uitgegaan van de systematiek in de PKB Structuurschema buisleidingen (SBUI) uit 1984. In afwachting van de nieuwe regelgeving zal veelal, nu de bestaande circulaires algemeen als deels achterhaald worden aangemerkt, in overleg met betrokken partijen, een maatwerkoplossing gevonden moeten worden.

De nieuwe AmvB Buisleidingen gaat anders dan de bestaande circulaires niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens en richtwaarden voor het PR en een verantwoordingsplicht voor het GR. De AmvB wordt daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de AmvB gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten [3)], waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen.

In het plangebied bevinden zich geen hoofdtransportgasleidingen.

5. 6. Bodem

In het stadshart zullen in de planperiode diverse vernieuwingen en functiewijzigingen plaatsvinden. In het oude stadshart, waar tal van bedrijfjes gevestigd waren in tijden dat er nog nauwelijks enige milieuwetgeving gold, is het te verwachten dat er van verontreiniging van de bodem sprake.

Bij enkele van de herinrichtingslocaties is bekend dat alvorens tot uitvoering van dergelijke plannen over te gaan, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Vervolgens zal worden getoetst of de actuele bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen functie.

Indien grondverzet plaatsvindt, dient rekening gehouden te worden met een verminderde bodemkwaliteit. In geval van grondafvoer is hierdoor sprake van hogere verwerkingskosten voor vrijkomende grond. Indien de bodemkwaliteit niet voldoet, dient een saneringsplan te worden opgesteld. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag, zal een bodemsanering worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit alsnog geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik.

5. 7. Geluid

Voor het eventueel vaststellen van hogere grenswaarden dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden waarom nieuwe woningen gesitueerd worden in gebieden waarvoor hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Het kader voor de stedelijke vernieuwing van Den Helder is reeds gevormd door op 15 september 2005 vastgestelde *Structuurplan Stadshart Den Helder 2020* en is vertaald in het in september 2008 vastgesteld Uitwerkingplan. Het Structuurplan en het Uitwerkingsplan (UP) vormen samen de basis voor het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010*. Het UP geeft aan dat wonen het verbindende thema vormt van het stadshart. Attractieve woonmilieus en een voorzieningenaanbod op niveau moeten bestaande bewoners binden en nieuwe aantrekken.

Wonen in combinatie met andere functies zorgt voor een aantrekkelijk, maar ook veilig en leefbaar gebied. Door het woningaanbod te verrijken, wordt het stadshart aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen.

---

3) Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, grote kantoren, onderwijsinstellingen en andere gebouwen waar grote aantallen personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, restaurants, sporthallen en overige bedrijfsgebouwen.

Denk bijvoorbeeld aan de jonge ondernemende en succesvolle middenklasse, maar ook aan senioren. Zij allen moeten in de stad een aantrekkelijk woon- en leefklimaat kunnen vinden. Naast compacte eengezinshuizen en goedkopere appartementen zijn er mogelijkheden voor atelierwoningen, duurdere appartementen en duurdere grond- en kadegebonden woningen. Het toevoegen van woningen vergroot de koopkracht en verbetert daarmee het voorzieningenpeil van de stad. De relatie tussen beide is wederkerig en daarmee cruciaal: meer koopkracht betekent betere winkels en betere voorzieningen, betere voorzieningen betekent een aantrekkelijker woonmilieu. Bovendien geeft een aantrekkelijker en veiliger centrum een kwaliteitsimpuls aan de toeristische functie van de stad; dat betekent weer meer bezoekers en bestedingen. Verder is een beter vestigingsklimaat van belang voor jonge ondernemers en nieuwe bedrijven. Andersom draagt de aanwezigheid van opleidingen op HBO-niveau bij aan de woonfunctie van het stadshart.

5.7.1. Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 76, lid 1 van de *Wet geluidhinder* (Wgh) dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wgh in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 4 Wgh geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het plan, de wegen de woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde behoeft plaats te vinden. Bij een besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 25 februari 1997, nr. 96-713447, heeft het college het standpunt ingenomen, dat eventuele uitbreiding aan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen niet als nieuwe situaties worden beschouwd.

Op basis van de Wgh hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte daarvan is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.
In deze zone dient verantwoording afgelegd te worden over het wegverkeerslawaai. De belangrijke ontsluitingswegen van het plangebied, de Prins Hendriklaan, de Zuidstraat, de Weststraat, de Kanaalweg en het Molenplein, zijn aangewezen als verkeersader. Op dergelijke wegen blijft de verkeersfunctie centraal staan, zodat hier een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De overige woon- en/of winkelstraten in de stad zijn aangewezen als “Verblijfsgebied” hetgeen betekent dat hier een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het bestemmingsplan Stadshart 2010 maakt ruimte voor tal van nieuwe ontwikkelingen. Op verschillende plaatsen is nu sprake van plannen voor vernieuwing, variërend van klein tot groot en van pril tot concreet. Deze plannen hebben in het Uitwerkingsplan Stadshart vorm gekregen. Voor een aantal grootschalige Prioritaire Projecten zijn inmiddels planologische procedures gevolgd die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010.

Ten behoeve van de nieuwbouwprojecten Kop Beatrixstraat, bebouwing hoek Zuidstraat/Keizersgracht, bebouwing hoek Sluisdijkstraat / Beatrixstraat / Spoorgracht, bebouwing hoek Molenstraat / Beatrixstraat / Westgracht is akoestisch onderzoek verricht (**bijlage 9**). Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het nu voorliggend bestemmingsplan integraal overgenomen bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009, Kop Beatrixstraat / Californiestraat. In het kader van dat bestemmingsplan zijn ook daar waar nodig reeds hogere grenswaarden door het college van B&W vastgesteld.

Ook ten behoeve van het nieuwbouwproject Molenplein / Kanaalweg is akoestisch onderzoek verricht. Deze is opgenomen in **bijlage 10**.

Daarnaast is er een groot aantal kleinere projecten die door nieuwbouw bij zullen dragen aan de verbetering van het stadshart. Onderstaand zijn een aantal projecten weergegeven waarvan de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is beschouwd om indien nodig Hogere waarden vast te kunnen stellen.
Onderdeel Winkelhart:
- Kop Spoorstraat;

Onderdeel Stadspark:
- Zusterhuis;
- Prins Hendrikslaan/Plantsoenstraat;

Onderdeel Grachtengordel:
- Melkfabriek, Molenstraat/Westgracht;
- Naast de kerk, Keizersgracht/Weststraat;
- De bebouwing op de hoek Keizersgracht/Beatrixstraat/Weststraat (school 7) is bedoeld voor de toekomstige huisvesting van de bibliotheek;

Onderdeel Stadshart wonen:
- Koningsdriehoek en Koningstraat;
- Reconstructiegebied Spoorstraat;
- Bebouwing Californiestraat/Diaconiestraat/Molenstraat.

Ten behoeve van deze nieuwbouwprojecten is in het kader van wegverkeerslawaai akoestisch onderzoek verricht (zie **bijlage 11**, Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, 24 november 2009).

Aan de hand van de geluidscontouren over het gehele onderzoeksgebied wordt duidelijk welke geplande projecten in het toetsjaar 2020 binnen de 48 dB contour liggen. Geplande projecten met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en behoeven derhalve geen nader akoestisch onderzoek.

Voor geplande projecten die niet binnen de 48 dB contour liggen is de geluibelasting berekend ter hoogte van de geplande woningbouw, dan wel op kadastraal niveau. Ter plaatse van de bouwlagen waar verblijfsruimten zijn gelegen is de invallende geluidsbelasting per bouwlaag berekend.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de hoogste geluidbelastingen per relevant gepland project. In de tabel zijn geluidsniveaus van meer dan 48 dB opgenomen. Bouwplan Molenplein fase 1 (zuid) is buiten beschouwing gelaten omdat hier reeds Hogere waarden voor zijn verleen naar aanleiding van een eerder akoestisch onderzoek van de gemeente Den Helder.

De geplande " nieuwbouw bibliotheek" op de hoek Keizersgracht / Beatrixstraat / Weststraat is tevens buiten beschouwing gelaten aangezien het hier om een niet-gevoelige bestemming gaat.

Geplande projecten	Kanaalweg	Molenplein	Werkstraat	Pr.Hendriklaan	Polderweg	Middenweg
	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)
Molenplein fase 3 (noord)	61	61	--	--	--	--
Molenplein fase 2 (midden)	--	61	--	--	--	--
Koningsdriehoek	--	--	--	64	58	--
Pr. Hendrikln/Plantsoenstr.	--	--	--	51	54	--
Kop Spoorstraat	--	--	--	--	--	--
Zusterhuis	--	--	--	--	63	50
Californie-/Diaconi-/Molenstr.	--	--	--	--	--	--
Melkfabriek Molenstraat	--	--	--	--	--	--
Reconstructiegebied Spoorstr.	--	--	--	--	--	--
Naast de kerk Keizersgracht	--	--	60	--	--	--

Figuur 36. Tabel: hoogste toekomstige geluidbelasting per project <u>exclusief</u> maatregelen en inclusief 5 dB aftrek artikel 110 Wgh

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de volgende projecten:
- Molenplein fase 3 (noord)
- Molenplein fase (midden)
- Koningsdriehoek
- Prins Hendriklaan / Plantsoenstraat
- Zusterhuis
- Naast de kerk Keizersgracht

Tevens blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB op het geplande project "Koningsdriehoek" met 1 dB worden overschreden ten gevolge van verkeer op de Prins Hendriklaan. In dat geval kunnen voor deze locatie zonder geluidsreducerende maatregelen geen omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten ten behoeve van geluidsgevoelige bestemmingen worden verleend.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de genoemde geplande projecten en de overschrijding van de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB op het project "Koningsdriehoek" moet in overweging genomen worden een stiller wegdektype toe te passen op relevante wegen. De extra geluidsreductie dient dan afgewogen te worden tegen aspecten als levensduur, toepasbaarheid, aanleg- en onderhoudskosten. Deze afweging dient in een Hogere procedure te worden toegelicht.

Om de reductie ten gevolge van toepassing van stil asfalt inzichtelijk te maken zijn berekeningen uitgevoerd (zie onderstaand tabel).
In deze berekeningen wordt uitgegaan van stil asfalt (Microflex) voor de Prins Hendriklaan en de Polderweg. De Molenplein en Weststraat worden vanaf 2011 reeds voorzien van stil asfalt (Microflex). Met de toepassing van stil asfalt op de Prins Hendriklaan en Polderweg wordt een maximale reductie van respectievelijk 8 dB en 4 dB behaald. Tevens blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet meer wordt overschreden op het project "Koningsdriehoek" en ten hoogste 55 dB bedraagt. De hoge reductie van 8 dB valt te verklaren door het feit dat de Prins Hendriklaan in de huidige situatie is voorzien van gewone elementenverharding (klinkers).

De maximale geluidbelastingen op de geplande projecten ten gevolge van de Molenplein en Weststraat bedragen na toepassing van het reeds geplande stil asfalt respectievelijk 58 dB en 57 dB.
De geluidsbelastingen ten gevolge van verkeer op de Kanaalweg blijven ongewijzigd omdat de Kanaalweg in de huidige situatie reeds is voorzien van stil asfalt.
De geluidsemissie ten gevolge van de Middenweg hoeft niet te worden onderzocht op maatregelen omdat deze niet significant bijdraagt aan geluidsbelastingen hoger dan 48 dB op de geplande projecten.

Geplande projecten	Kanaalweg	Molenplein	Werkstraat	Pr.Hendriklaan	Polderweg	Middenweg
	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)	Lden (dB)
Molenplein fase 3 (noord)	61	58	--	--	--	--
Molenplein fase 2 (midden)	--	58	--	--	--	--
Koningsdriehoek	--	--	--	56	54	--
Pr. Hendrikln/Plantsoenstr.	--	--	--	43	51	--
Kop Spoorstraat	--	--	--	--	--	--
Zusterhuis	--	--	--	--	60	50
Californie-/Diaconi-/Molenstr.	--	--	--	--	--	--
Melkfabriek Molenstraat	--	--	--	--	--	--
Reconstructiegebied Spoorstr.	--	--	--	--	--	--
Naast de kerk Keizersgracht	--	--	57	--	--	--

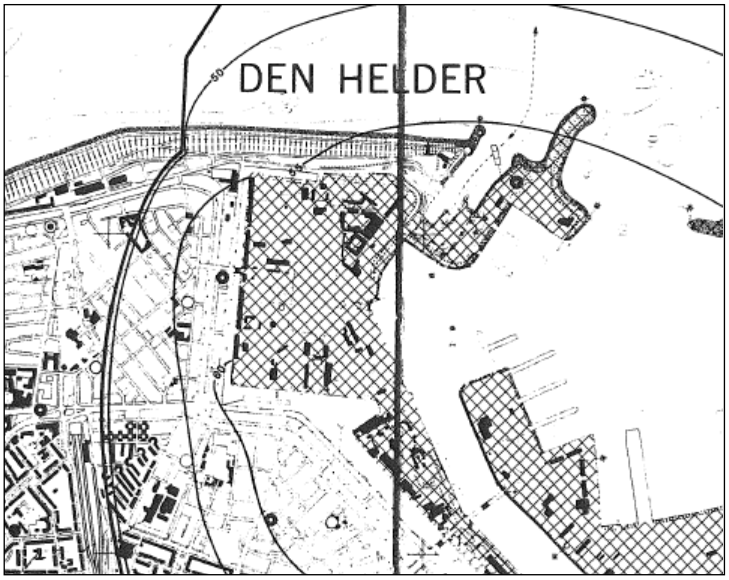
Figuur 37. Tabel: hoogste toekomstige geluidbelasting per project <u>inclusief</u> maatregelen en inclusief 5 dB aftrek artikel 110 Wgh

Voor een goede uitvoering van het Uitvoeringsplan is de uitvoering van genoemde nieuwbouwprojecten noodzakelijk. Daar waar nodig zal voor het vaststellen van dit bestemmingsplan een gemotiveerde hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college van B&W.

5.7.2. Industrielawaai

Over het oostelijk deel van het plangebied ligt de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Geluidzone Industrieterrein Rijkswerf Nieuwe Haven, Nieuwe Diep en Visafslag d.d. 5 maart 1991. Deze geluidzone van het industrieterrein is op de verbeelding aangeduid met de gebiedsaanduiding "geluidszone - industrie".

De Wet geluidhinder geeft een wettelijke regeling hoe om te gaan met de geluidbelangen van de betreffende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Binnen de zone geldt een regeling voor de geluidbelasting van de industrie op nieuwe geluidgevoelige functies zoals wonen, gezondheidszorg en onderwijs. Binnen de zone rond het industrieterrein mag het geluidsniveau vanwege het industrielawaai op de gevel van woningen in principe niet meer dan 50 dB(A) bedragen.



Figuur 38. Geluidszone industrieterrein

Op grond van artikel 48 van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die krachtens die vaststelling of herziening gaan of blijven behoren tot een zone een akoestisch onderzoek te worden ingesteld ter beoordeling of de hoogst toelaatbare geluidswaarden in acht genomen kunnen worden. Een groot aantal van de nieuwe projecten van het stadshart is gelegen binnen de zone. Dit zijn:

Onderdeel Grachtengordel:
- Molenplein;
- Melkfabriek, Molenstraat/Westgracht;
- Naast de kerk, Keizersgracht/Weststraat;
- De bebouwing op de hoek Keizersgracht/Beatrixstraat/Weststraat (school 7) is bedoeld voor de toekomstige huisvesting van de bibliotheek;

Onderdeel Stadshart wonen:
- Reconstructiegebied Spoorstraat;
- bebouwing Californiestraat/Diaconiestraat/Molenstraat.

De geluidsbelasting voor een deel van deze woningen (Molenplein) is door de gemeente onderzocht. Zie Akoestisch Onderzoek Bouwplan (bouwplanversie januari 2008) Molenplein, 9 mei 2008 (**bijlage 10**).

Voor de bestaande woningen binnen de zone aan de Weststraat zijn maximaal toegestane geluidsniveaus (MTG's) van 55 dB(A) etmaalwaarde vastgesteld. Dit betekent dat de (vergunde) geluidsbelasting als gevolg van alle op het gezoneerde industrieterrein aanwezige bedrijven (cumulatief) in juridische zin is vergrendeld op 55 dB(A).
Voor deze nieuwbouwplannen is de geluidsbelasting berekend ten gevolgen van het industrieterrein Rijkswerf e.o. op de geplande projecten binnen de zonegrens(zie **bijlage 11**).

Geplande projecten	Letm in dB(A)
Molenplein fase 3 (noord)	51
Molenplein fase 2 (midden)	52
Califorini-Diaconi-/Molenstraat	50
Melkfabriek Molenstraat	50
Reconstructie Spoorstraat	47
Naast de kerk Keizersgracht	51

De voorkeursgrenswaarde op een aantal projecten wordt overschreden. Tevens blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde van 55 dB(A) ten gevolge van industrielawaai op geen enkel gepland project wordt overschreden. Om optimaal gebruik te kunnen blijven maken van de geluidsmogelijkheden van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein, zullen voor de geplande projecten met een hogere geluidsbelasting van 50 dB(A) op grond van artikel 45 van de Wet geluidhinder Hogere grenswaarden van 55 dB (A) vastgesteld moeten worden. De toekomstige ontwikkelingen op het gezoneerde industrieterrein worden hierdoor niet gehinderd.

5.7.3. Geluidscumulatie

In de eerste plaats wordt bij de vaststelling van hogere waarden elke geluidsbron apart beschouwd. Pas indien er sprake is van een samenloop van verschillende geluidsbronnen (zie artikel 110f Wgh) dient het bevoegd gezag hogere waarden vast te stellen indien de gecumuleerde geluidsbelasting na correctie (zie bijalge 1, hoofdstuk 2, bij het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) niet zal leiden tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidsbelasting (artikel 110a, zesde lid Wgh).
Om de geluidsbelasting te bepalen van een geluidsgevoelige bestemming die in verschillende zones ligt, mag het bevoegd gezag de geluidsbelasting van de verschillende zones bij elkaar optellen. Daartoe is in bijlage 1, hoofdstuk 2 bij de regeling Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 de zogenaamde Miedema-methode opgenomen.

Voor de geplande projecten binnen de zone van industrieterrein Rijkswerf e.o. liggen, is volgens de Miedema-methode de cumulatie ten gevolge van industrielawaai en wegverkeerslawaai berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat het cumulatieve effect van wegverkeerslawaai en industrielawaai het meest van invloed is op "Molenplein fase 3, noord".

De cumulatieve toename bedraagt ten hoogste 2,5 dB met een cumulatieve geluidbelasting van 53,5 dB.

Gesteld kan worden dat het optredende cumulatieve effect niet leidt tot onaanvaardbare toename van geluidsbelastingen op geplande projecten.

5. 8. Belemmeringen

Onderzocht is of er andere beperkingen over het plangebied lopen. Als gevolg van de nabijheid van het Maritiem Vliegkamp De Kooy. Het blijkt dat er geen hoogtebeperkingen van de invliegtunnels of missed approach vlakken voor vliegverkeer (van Luchthaven D en H elder/Maritiem v liegkamp De Kooy) aanw ezig z ijn, z oals w eergegeven i n het Structuurschema M ilitaire terreinen. Wel z ijn er " cirkels" m et hoo gtebeperkingen v anuit z owel het KNMI als vanuit het belang van het Maritiem Vliegkamp De Kooy.

5.8.1. KNMI

Boven het plangebied liggen geen straalpaden.
Op het gebouw Albatros op de Marinekazerne Willemsoord bevindt zich een weerradar van het KNMI te De Bilt. Rondom deze radar ligt een cirkelvormige z onering w elke van hoog naar laag a floopt. Binnen deze zones kunnen alleen statische obstakels worden toegelaten na overleg met de beheerder. Bewegende elementen zoals windmolens etc. kunnen niet worden toegelaten. Bouwwerken hoger dan de aangegeven hoogten zijn mogelijk, onder voorwaarde dat de afmetingen van enig bouwwerk niet breder zijn dan 1 graad gerekend vanuit de toren.

Er gelden voor het plangebied maximale hoogtes van de weerradar en van de vliegbasis. De hoogtes variëren van 43 meter in het westelijk tot 45 meter in het oostelijk deel van het plangebied. De bouwhoogtes van het plan worden getoetst door Defensie en het KNMI.

Figuur 39. Zonering KNMI- radar

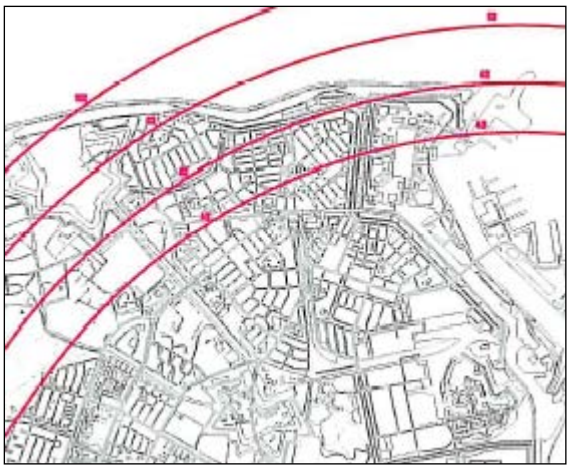
5.8.2. Veilige vliegroute

Bij slechtweersomstandigheden moet het voor vliegtuigbemanningen mogelijk zijn onder Special VFR-condities van en naar het Maritiem Vliegkamp De Kooy te vliegen. Bij deze weersomstandigheden wordt gebruik gemaakt van de visueel waar te nemen kustlijn. De vliegroute loopt op circa 100 meter uit de kustlijn, maar kent een "veilige marge" waarbinnen bij extreme omstandigheden gevlogen kan worden. De binnengrens van deze veilige marge loopt ter hoogte van het plangebied parallel aan de zeedijk langs de binnenzijde van de zeedijk, tegen de achterkant van de woongebouwen. Het gebied van de "veilige marge", in casu de gehele zeedijk in het plangebied, dient gevrijwaard te zijn en te blijven van obstakels.

5.8.3. Obstakelvrije zone

De aanwijzing tot militair luchtvaartterrein en het functioneren als zodanig onder het regime van de luchtvaartwetgeving, houdt in dat aan de aard en de hoogte van de bebouwing op en om het luchtvaartterrein beperkingen kunnen worden opgelegd.

Op de bijgaande figuur is de aan gegeven obstakelvrije zone door middel van zones "cirkels" om het Maritiem Vliegkamp De Kooy weergegeven. Binnen deze zones is geen bebouwing toegestaan die hoger is dan de bij de desbetreffende zone aangegeven hoogte. Deze belemmeringen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan, aangezien de toegelaten maximale bouwhoogten aanzienlijk lager zijn dan de beperkingen die voortvloeien uit de hierboven beschreven aanwezige belemmeringen.



Figuur 40. Obstakelvrije zone SMT

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels (voorheen de voorschriften) en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar. Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking treedt.

6. 2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: de Verordening) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De nu voorliggende Verordening vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de Visie de Verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. Uitgangspunt is geweest niet meer te regelen dan strikt noodzakelijk. Waar sectorregelgeving voldoende werd geacht is dus geen regeling in deze Verordening opgenomen.

Ook zijn rijksregels “getrapt” in de Verordening opgenomen. Het betreft de volgende onderwerpen (voor zover voor Noord-Holland van belang):
- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);

- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.
De Verordening is in werking getreden op 21 juni 2010. Uiterlijk binnen vijf jaar na inwerkingtreding moeten de bestemmingsplannen hieraan voldoen.

Hoofdstuk 1 van de Verordening regelt onder meer de provinciale planologische commissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. De regeling voor de provinciale planologische commissie is noodzakelijk nu de Wet ruimtelijke ordening een regeling bij verordening voorschrijft (artikel 9.1 Wro). Voor wat betreft werkwijze, taken en samenstelling is in de bestaande regeling bij Reglement geen wijziging aangebracht. Hoofdstuk 2 geeft regels voor het bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier vooral om regels voor werkfuncties en grootschalige detailhandel. Hoofdstuk 6 gaat over de Blauwe Ruimte (waterkeringen, strandzonering). Hoofdstukken 8 en 9 geven een aantal formeel-juridische bepalingen waaronder de ontheffingen, de aanpassingsplicht, overgangs- en slotbepalingen.

Met de inhoud van de Verordening is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de dijk een dubbelbestemming gekregen en is aan verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verbonden. Deze werken en werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk.

6. 3. Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en regels in verband met het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.
De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).
In de regels is daarnaast een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen, zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

6. 4. Toelichting op de bestemmingen

- Bedrijf - Nutsvoorziening -
Hieronder vallen zaken als transformatorhuisjes, gemalen, etc. In het plangebied zijn tien gebieden met een dergelijke bestemmingen aanwezig.

- Centrum -
Voor de versterking van het winkelcentrum is het van belang het winkelcircuit te versterken, ter behoud van een compact en compleet winkelcentrum. Om dit te bereiken verdient het aanbeveling om in de eerste plaats de winkelfunctie en winkelondersteunende (dag)horeca ruimte te bieden. De panden krijgen hier een winkelbestemming of een winkelondersteunende bestemming. Horeca ten dienste van het winkelende publiek versterkt de functie van het winkelen.

Binnen deze bestemming vallen de volgende functies: detailhandel met daarbij ondergeschikte horeca, dienstverlening, horecabedrijven categorie 1 en maatschappelijke voorzieningen en woningen. Horecabedrijven die een hogere categorie hebben zijn specifiek aangeduid. Wonen is niet toegestaan op de begane grondverdieping.

De supermarkt in het gebied is specifiek aangeduid. Er is binnen het plangebeid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bij bedrijfsbeëindiging van de supermarkt, de aanduiding uit het desbetreffende bestemmingsvlak te verwijderen.

Voor de winkelconcentratie aan de Spoorstraat, de tweede ‘kop van de halter’ is een aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 4’ opgenomen met de voorwaarde dat bij verplaatsing van bestaande supermarktlocaties binnen het bestemmingsplan Stadshart centrum 2010 de bestaande aanduiding supermarkt wordt verwijderd en het totaal aan vierkante meters bruto vloeroppervlakte supermarkt binnen het plangebied Stadshart Centrum 2010 met niet meer dan 1.000 vierkante meters bruto vloeroppervlakte mag toenemen. Daarnaast hebben de bestaande supermarkten tevens een wro-zone wijzigingsbevoegdheid 4 gekregen die het mogelijk maakt om bij bedrijfsbeëindiging van de supermarkt, de aanduiding uit het bestemmingsvlak te verwijderen.

- Cultuur en ontspanning -
De panden van het project School 7 vallen binnen deze bestemming. Hierin komen een bibliotheek en andere functies ten behoeve van kunst en cultuur. Het bordeel aan de Westgracht is ook onder deze bestemming gebracht en specifiek aangeduid als ‘seksinrichting’.

- Gemengd -
Deze bestemming is bedoeld voor gebieden met functioneel ook een gemengd karakter, maar wel met behoud van de woonfunctie. Gebieden waar tussen de vele woonhuizen verspreid of in kleine clusters nu ook kleine winkels zitten, een galerie, een binnenstadsbedrijfje, maar ook adviesbureaus en opslagpanden.
Ook in combinatie met de woonfunctie kunnen op kleine schaal commerciële functies gevestigd worden.

In panden waar nu niet gewoond wordt kunnen antiekwinkeltjes, galeries, musea zich vestigen. Horecabedrijven die zich momenteel binnen deze bestemming bevinden, zijn aangeduid. Binnen de bestemming is ook wonen in de eerste bouwlaag toegestaan. Parkeergarages zijn binnen deze bestemming specifiek aangeduid. Ook supermarkten zijn specifiek aangeduid. De regeling zoals die in de bestemming ‘Centrum’ is opgenomen is hier opnieuw meegenomen.

In dit vrij drukke stedelijke gebied bij het centrum zijn nog enkele ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Voor toekomstige bedrijfsvestiging is het wel van belang dat het gebied buiten het centrum steeds meer een woongebied moet worden. Op gronden met de aanduiding ‘bedrijf’ zijn daarom bedrijven mogelijk van een lichte milieubelasting. Het gaat om bedrijven die overeenkomen met de categorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie. Bedrijven en milieuzonering (2009). Mochten de bedrijven toch te veel hinder potentieel gaan opleveren dan is dit veelal met de toepasselijke milieuregelgeving te ondervangen. Plaatsing in deze categorieën houdt ook in dat deze bedrijven kunnen worden vervangen door bedrijven uit dezelfde of lagere categorie. Hiermee is de flexibiliteit van het plan in dit opzicht gewaarborgd, maar tegelijkertijd de rechtszekerheid van eventuele omwonenden.

De nieuwbouw op de plaats van het Zusterhuis is inbestemd conform het Uitwerkingsplan. De verschillende functies in de plint zijn apart aangeduid.

Daarnaast is er ruimte voor woningen en een parkeergarage, bovengronds of ondergronds.

- Groen -
De grotere groenelementen in het plangebied worden door middel van deze bestemmingen vastgelegd.
Ook de oeverstroken langs het Helders Kanaal. Hieronder zijn ook zaken begrepen als paden, speelvoorzieningen en water, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Een gedenkteken binnen deze bestemming is specifiek aangeduid. Parkeren is niet toegestaan binnen deze bestemming.
Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.
Langs de Molenplein is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de verkeerssituatie ter plaatse aan te kunnen passen.

- Groen - Park -
De bestemming 'Groen - Park' is specifiek toegesneden op het stadspark. Binnen deze bestemming is enkele bebouwing toegestaan. Bijvoorbeeld in de vorm van een muziektheater, een paviljoen, lichte vormen van horeca of detailhandel. Maximaal 5% van de bestemmingsvlakken mag worden bebouwd. De kerk aan de Prins Hendriklaan valt niet binnen deze bestemming, dit geldt ook voor het kantoorgebouw de Koploper aan de Polderweg. Voor het kantoorgebouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Groen - Park' als binnen de planperiode van tien jaren het stadspark toch op die plek wordt gerealiseerd. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt niet voor de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het park zelf.

- Horeca -
Er is onderscheid gemaakt in 5 categorieën horeca, die afzonderlijk zijn bestemd c.q. aangeduid. Tot de aanduidingen behoort een bepaalde horecacategorie. Dat houdt in dat horeca van een lagere categorie te plaatse eveneens mogelijk is. Dat geldt niet voor de hotels in het plangebied. Deze zijn specifiek aangeduid en alleen bestemd voor een hotel. Wonen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlagen.

- Kantoor -
Het kantoorgebouw de Koploper aan de Polderweg heeft de bestemming Kantoor gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend kantoren toegestaan. De verschillende bouwhoogten van dit gebouw staan op de verbeelding.

- Maatschappelijk -
De bestemming 'Maatschappelijk' is, wat betreft functies, een zeer ruime bestemming, die betrekking heeft op alle gebouwen met een maatschappelijke dienstverlenende functie, zoals, scholen, kerken, (para)medische centra, kinderdagverblijven en diverse kleine persoonlijke en dienstverlenende bedrijven.
De bestemming laat toe dat in bijvoorbeeld de schoolgebouwen een van de andere genoemde maatschappelijke functies wordt gevestigd. Wonen bij deze bestemming is niet mogelijk, omdat in de huidige situatie de aard van de panden zich hier niet toe leent. Naast de kerk aan het Nieuwekerkplein is een boekenwinkel gevestigd waar in de tweede en hogere bouwlaag gewoond wordt. Omdat een woning niet binnen de bestemming past is deze specifiek aangeduid.

- Tuin -
Op het perceel behorende bij woonhuizen, buiten het vlak met de bestemming 'Wonen', is de bestemming 'Tuin' gelegd, voorzover van toepassing. Op de zo bestemde gronden kunnen de gevolgen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van invloed zijn op de kwaliteit van de woonomgeving. De mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de naastgelegen bestemming 'Wonen' zijn dan ook beperkt.
Dit is in ieder geval zo voor de gronden met de bestemming 'Tuin' die voor de voorgevel of het verlengde daarvan van de woonhuizen liggen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn hier niet mogelijk. Erkers in de voorgevellijn kunnen worden toegestaan door middel van een afwijking (met omgevingsvergunning), maar niet indien de gronden zijn gelegen in de grachtengordel. Voor het overige deel van het perceel mag het achtererf deels worden bebouwd. Dat is het deel van het perceel dat is gelegen 3 meter achter de voorgevellijn van de woning. In de regels is een regeling opgenomen voor het toegestane totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning, waarin rekening wordt gehouden met de grootte van het perceel. Daarmee wordt voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat op het perceel. Een te grote bouwmassa is uit oogpunt van de vormgeving en rechtszekerheid niet gewenst.
De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlakte van het achtererf, tot een maximale oppervlakte van 45m².
De aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen dienen binnen de aangegeven aparte aanduiding (specifieke bouwaanduiding - aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) te worden gerealiseerd. De hoogtematen van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn afgestemd op een minimale belasting van de naastliggende percelen in verband met de bezonning van de woning en een eventueel tuinterras achter de woning, dat wil zeggen een maximale goothoogte van in principe 4 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.
Als het desbetreffende achtererf minder dan 8 meter diep is, is van deze aanduiding afgezien. Dit in verband met de openheid van de achtererven.

Naast het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is op het achtererf het bouwen van, niet voor bewoning bestemde, bijgebouwen (garage, s chuur, berging e. d.) oo k m ogelijk. D e g oothoogte m ag maximaal 3 meter bedragen, de totale bouwhoogte maximaal 4,5 meter.

- Verkeer -
Het betreft in het plangebied de Polderweg, de Prins Hendriklaan, de Kanaalweg, de Weststraat en het Molenplein die zijn aangemerkt als buurtontsluitingsweg. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie.

- Verkeer - Verblijf -
Het bet reft de ov erige openbare r uimte i n het pl angebied di e g erekend moet w orden t ot de v erkeersvoorzieningen di e g een do minante v erkeerskundige functie hebben en daardoor qua inrichting moeten pas sen i n woonbuurten. Het gaat om (woon)straten en pl einen, paden en bijbehorende v oorzieningen, z oals bi jvoorbeeld g roenvoorzieningen, par keervoorzieningen, s peelvoorzieningen, br uggen et c. D e i nrichting v an der gelijke gebieden is redelijk vrij, zij het dat het verkeersfunctie wel gewaarborgd dient te bl ijven. B ergingen c .q. aut oboxen z ijn bi nnen deze bes temming t oegestaan. De bergingen c.q. autoboxen zijn specifiek aangeduid.
Het houden van evenementen of het opzetten van een terras bij de horecafunctie s i s bi nnen di t b estemde gebied mogelijk, m aar de t oestemming daartoe loopt via andere vergunningverlening.
Voor de uitstekende verdiepingen van de V&D e n de I ntersport binnen de bestemming ‘ Centrum’ i s een apar te aandui ding op genomen om dez e bouwlagen m ogelijk te maken binnen deze bestemming. Q ua maatvoering moeten deze bouwlagen voldoen aan de gebouwen waaraan zij gebouwd zijn en die geregeld zijn in de bestemming ‘Centrum’.

- Water -
Het water in het plangebied betreft alleen de het Helders Kanaal. Het water is vastgelegd door middel van de bestemming ‘Water’, evenals de b ijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen en bruggen e.d.
Het water is beeldbepalend voor het gebied, en maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Binnen deze bestemming is aanleggelegenheid voor de pleziervaart toegestaan.

- Wonen -
De woonfunctie komt van alle functies binnen het plangebied het meest voor. Vanuit beheersoptiek is het daarom vooral voor de ze functie belangrijk een regeling te treffen, die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en w ensen a ansluit. I n het bes temmingsplan is er voor g ekozen om een dui delijk onder scheid t e maken tussen het hoo fdgebouw en de overige gebouwen op de bouwpercelen. D aartoe zijn i n principe voor de ze bouwpercelen twee hoofdbestemmingen ontworpen, nam elijk ‘Wonen’ e n ‘Tuin’.

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen de woonhuizen worden gebouwd. Over het algemeen kan gesteld worden dat bij het ouder worden van de woning de wens tot veranderingen in en aan deze woningen bij de bewoners zal toenemen. Het bestemmingsplan biedt – niet onbeperkt - de mogelijkheid om aan deze wensen tegemoet te komen. Uitbreiding van het woonhuis is niet ongelimiteerd. De ruimte is meestal beperkt. Uitbreidingen kunnen hinderlijk zijn voor de buren. Ook laten de beeldkwaliteit van de buurt waarin de woningen staan, evenals de architectuur van de woning niet elke willekeurige uitbreiding toe. Deze laatste aspecten hangen samen met het welstandstoezicht, zoals verwoord in de Welstandsnota en vallen buiten het toetsingskader van dit bestemmingsplan. Daarom zijn binnen deze bestemming ook voor bewoning bestemde aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mogelijk. Deze mogen de maten hebben van het hoofdgebouw. De maten voor het hoofdgebouw zijn op de plankaart aangegeven, zoals de maximale goot- en nokhoogte. In elk bestemmingsvlak zijn codes opgenomen ten aanzien van de toegestane goothoogte en hoogte in meters van het woonhuis. Deze bepaling laat overigens ook toe dat woningen met een geringere hoogte worden gebouwd, met uitzondering van de woningen binnen het beschermde stadsgezicht. Daarvoor geldt een bijzondere regeling, behorend bij de dubbel bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Voor de voorgevel van woonhuizen mag niet worden aangebouwd. Een aanbouw hier zal in de meeste gevallen verstorend werken op het ruimtelijke beeld van de straat, en wordt dus onwenselijk geacht. Wel is de bouw van erkers mogelijk, tot een bepaalde maat, doch dit kan slechts binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Tuin', voorzover deze aan de voorzijde van de woningen ligt.

Met deze regels is het stedenbouwkundige beeld in hoofdlijnen vastgelegd, voorzover dat mogelijk is in een bestemmingsplan, evenals de rechten van de bewoners/eigenaren van de woningen. Dit geldt zowel voor bestaande bebouwing als voor eventuele nieuwbouw, bijvoorbeeld in het geval van sloop en vervanging van bestaande woonhuizen.
Van belang is verder dat de bestemming het gebruik niet al te zeer beperkt tot het wonen alleen. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen, zoals dat van advocaat, arts e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen.
Ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

- Wonen - Woongebouw -
De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op gebouwen met gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte van de woongebouwen is aangegeven in het bouwvlak. Waar in de woongebouwen in de plint ook andere functies zijn toegestaan zijn specifieke aanduidingen opgenomen. De huisartsenpraktijk is aangeduid. Dit geldt ook voor de horecabedrijven tot en met categorie 2 in de plint van het woongebouw aan de Zuidstraat. Hierin kan bijvoorbeeld een restaurant worden gevestigd.
Aan het Molenplein is in één woongebouw dienstverlening in de plint toegestaan en is als zodanig aangeduid. De parkeergarages die binnen deze bestemming worden gerealiseerd zijn ook specifiek aangeduid.

In het stadspark bevinden zich enkele woongebouwen. De verschillende functies in de plint van deze gebouwen zijn specifiek aangeduid. Het betreft hier functies zoals een apotheek, een kantoor, winkels, een bibliotheek, een zorginstelling en een bedrijf in tandtechniek. De functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag van de woongebouwen.

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie -
In de nota Cultuurhistorie van de gemeente zijn de archeologische waardevolle gebieden aangegeven. Deze gebieden zijn mede onderscheiden op grond van de Cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie. Met het voorschrift wordt voor de bekende archeologische gebieden de verplichting opgenomen om bij verstoring van de bodem onderzoek te doen naar de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.
De regels zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Dit houdt in dat er op de gronden niet gebouwd mag worden met uitzondering van niet bodemverstorende activiteiten of kleine bouwwerken. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag hier met een omgevingsvergunning van afwijken. Dit kan echter alleen dan nadat is aangetoond dat het verstoren van de bodem niet zal leiden tot een verstoring van de in de bodem aanwezige archeologische resten. Als het niet gaat om bouwactiviteiten, maar om andere bodemverstorende werkzaamheden is er sprake van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (omgevingsvergunning). Ook hierbij dient aan onderzoeksverplichtingen te worden voldaan.

- Waarde - Beschermd stadsgezicht -
De gronden die vallen binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (dubbelbestemming) komen voort uit het aanwijzingsbesluit tot het beschermde stadsgezicht van de Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).
Hierop is voor de grachtengordel in samenwerking met de RACM de gewenste beeldkwaliteit voor het onder andere het plangebied beschreven.
Deze beschrijving voor de gewenste beeldkwaliteit is in deze toelichting onder **bijlage 3** opgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn bouwregels opgenomen die in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Uitgangspunt van het voorschrift is om de bebouwingssystematiek van de grachtengordel te behouden bij eventuele renovatie-, bouw en verbouwplannen in de Grachtengordel.
In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouder om nadere eisen te stellen om het behoud van de uitstraling van de grachtengordel te waarborgen. In de regels is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Dit komt voort uit de wens om stedenbouwkundige en planologische ongewenste activiteiten (die niet onder het begrip bouwen vallen) te reguleren.

Tot slot is in deze bestemming de mogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen om van een aantal regels af te wijken met een omgevingsvergunning.
Aan deze regels zijn voorwaarden verbonden waaronder kan worden afgeweken.

- Waterstaat - Waterkering -
Door middel van deze bestemming is de waterkering, zoals opgenomen in de leggers voor de primaire waterkeringen, aan de noordzijde van het plangebied bestemd. Bouwen is slechts toegestaan ten dienste van de bestemming. Diverse werken en werkzaamheden, waaronder grondwerkzaamheden, zijn gebonden aan een omgevingsvergunning.

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie -
Over een groot deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' gelegen. Het betreft hier de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Geluidzone Industrieterrein Rijkswerf Nieuwe Haven, Nieuwe Diep en Visafslag d.d. 5 maart 1991. Voor nieuwe gebouwen geldt dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde. Is dat niet het geval, dan zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

- vrijwaringszone - waterkering -
De beschermingszone zoals opgenomen in de leggers voor de primaire waterkeringen heeft een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - waterkering'. Deze strook van circa 75 meter heeft tot doel het beschermen van de functie van de waterkering. In principe geldt er een bouwverbod.
Hiervan kan door het bevoegd gezag met omgevingsvergunning worden afgeweken nadat advies is gevraagd aan het Hoogheemraadschap.

6. 5. Overige regels

6.5.1. Afwijkingsregels (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels.

Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de procedure uit de Algemene wet bestuursrecht die bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid is voorgeschreven.

Iedere voorgenomen afwijking van de plankaart en de planregels zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden bezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

6.5.2. Wijziging ex artikel 3.6 van de Wro

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen de flexibiliteit van het plan. Het gaat om het mogelijk maken van ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn uitgekristalliseerd, doch die binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd.
Er is dan ook gekozen voor een uitgestelde manier van besluitvorming, die niet het karakter heeft van een verplichting voor burgemeester en wethouders. Het is een mogelijkheid, waarvan te zijner tijd gebruik gemaakt kan worden. Evenals dat het geval is bij binnenplanse afwijkingen via omgevingsvergunningen, is voor belanghebbenden een vorm van rechtsbescherming aanwezig, voorgeschreven in de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Verder is een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventuele veranderingen in het plangebied mogelijk te maken. Het betreft het gebied in het zuidwesten van het plangebied in het kernwinkelgebied, aangeduid als “wro-zone - wijzigingsgebied 1”. De centrumbestemming kan gewijzigd worden in een horecabestemming, waar horecabedrijven tot en met categorie 3 kunnen worden toegestaan. De volgende wijzigingsbevoegdheid, aangeduid als “wro-zone - wijzigingsgebied 2” is opgenomen voor het ontwikkelen van een pleinruimte aan de Spoorstraat, ter hoogte van de Prinsenstraat. Ter plaatse is behoefte aan een grotere openbare ruimte, die intimiteit uitstraalt en beschut is. Er is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangeduid als “wro-zone - wijzigingsgebied 3” voor dat deel van het stadspark dat nog niet in dit bestemmingsplan is bestemd als ‘Groen - Park’. De aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 6’ is gelegd op een deel van het stadspark, de schouwburg en naastgelegen functies die nog niet bij recht in dit bestemmingsplan zijn geregeld. Na wijziging kan dit deel conform het uitwerkingsplan worden gerealiseerd.

6.5.3. Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met 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 maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

6.5.4. Overgangsrecht

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen.

Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1. Inspraak

Al in 2008 heeft een voorontwerpbestemmingsplan voor het Stadshart Centrum (zonder Stadspark) ter visie gelegen. In het nieuwe *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010* is rekening gehouden met de resultaten uit die Inspraakreacties.

Het voorontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 is in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening van 3 juli tot en met 13 augustus 2009 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie op het plan kenbaar maken. De ingekomen inspraakreacties zijn opgenomen in **bijlage 14**.

De ingekomen reactie op dit voorontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 wordt hier beantwoord.

Het betreft de volgende inspraakreacties:
- Woningstichting Den Helder.
- Rotteveel Vastgoedontwikkeling namens Hoorne BV en Vomar Voordeelmarkt BV.
- Klaver van der Hooft Posch advocaten namens mevr. A. Laan.
- Galerie-Atelier Windkracht 13.
- Knuwer & Creutzberg Advocaten namens mevr. F. Selbach en mevr. H. Plaatsman.
- Helderse Ondernemersvereniging Binnenstad.

Woningstichting Den Helder
De woningstichting verzoekt om het nieuwbouwproject Boedel Staete 13 zorgeenheden als gewijzigd bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 op te nemen. In het verleden is voor dit project een vergunning verstrekt voor de realisatie van 6 appartementen, onder de naam project Pakhuis. Indelingstechnische wijzigingen, waarbij de bestaande bouwmassa ongewijzigd blijft, hebben geleid tot een gewijzigd bouwplan, waar de Welstand inmiddels op hoofdlijnen mee akkoord is. Het opnemen van onderhavig project als gewijzigd bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan voorkomt een lange procedure en daarmee kan de aangepaste vergunning aan de woningstichting worden verstrekt. De woningstichting merkt daarnaast op dat de parkeerproblematiek met betrekking tot het plan Boedel Staete opgelost wordt door bij het tegenover gelegen bouwplan Oudijk een drietal parkeerplaatsen te reserveren. De overig benodigde parkeerplaatsen kunnen zonder vrijstelling worden afgewenteld op de openbare ruimte, wat mogelijk wordt door het vervallen van de eerder gevestigde functie.

Reactie:
Het bouwplan waarover de Woningstichting spreekt zal worden meegenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent niet dat de bestemmingsgrens of het bouwvlak worden aangepast. Het betreft uitsluitend een gebruikswijziging en het aantal verblijfseenheden wijzigt.

Rotteveel Vastgoedontwikkeling namens Hoorne BV en Vomar Voordeelmarkt BV
Inspreker geeft aan dat naast de diverse goede impulsen die het nieuwe bestemmingsplan voor staan en waarmee het Stadshart ook daadwerkelijk de mogelijkheid krijgt de voor de stad Den Helder zo gewenste allure te bewerkstelligen, zij zorg hebben om trent de voorgestelde verruiming van het aantal supermarktmeters binnen het Stadshart. Hoorne BV en Vomar Voordeelmarkt BV zien geen enkele marktruimte die deze verruiming rechtvaardigen. Zij verzoeken dan ook de huidige metrages supermarktoppervlak in het centrum te handhaven. Voorts geven zij aan dat de gemeente in het bestemmingsplan poogt de bestaande Albert Heijn en de Aldi te verplaatsen en vergroten en de supermarktbestemming op beide oude locaties daarmee te laten vervallen. Hoorne BV en Vomar Voordeelmarkt BV zien hier juridische problemen in die zich in de toekomst zullen openbaren. Zij geven aan dat de gemeente in feite daarmee de deur op een kier zet voor de vestiging van een vierde full-service supermarkt in het Stadshart, terwijl de gemeente zelf aangeeft dat de marktruimte hiervoor ontbreekt. Inspreker vraagt hiervoor een ander vehikel te kiezen in combinatie met eerdergenoemde opmerking.

Reactie:
Binnen de bestemming Centrum en de bestemming Gemengd zijn de vier-supermarkten in het gebied specifiek aangeduid. Het betreft hier drie full-service supermarkten en één discounter. Daarnaast is in beide bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bij bedrijfsbeëindiging van de supermarkt, de aanduiding uit het bestemmingsvlak te verwijderen indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.
Het gemeentelijk beleid is erop gericht de tweede 'kop van de halter', de winkelconcentratie aan de Spoorstraat, een positionering en invulling te geven van een op service en gemak gerichte cluster met dagelijkse voorzieningen. Het doel is een verplaatsing en uitbreiding van twee qua segmentering en doelgroep elkaar aanvullende supermarkt(en) binnen het stadshart.

De opmerking van inspreker dat met voorgestelde bestemmingsregeling een vierde full-service supermarkt mogelijk wordt gemaakt is terecht. Dit is echter niet de insteek van de gemeente Den Helder. Primair streeft de gemeente Den Helder er naar door verplaatsing van supermarkten binnen het stadshart naar de tweede 'kop van de halter' een tweetal supermarkten hier mogelijk te maken die qua segmentering en doelgroep elkaar aanvullen. Concreet dus een full-service supermarkt en een discounter. Wel is de gemeente van mening dat daarbij het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) met een maximum van 1.000 m^2 b.v.o. mag toenemen om in te kunnen spelen op veranderende bedrijfseconomische omstandigheden.

Directe bouwmogelijkheden voor supermarkten in de tweede 'kop van de halter', de winkelconcentratie aan de Spoorstraat, wordt in het bestemmingsplan aangepast in een wijzigingsbevoegdheid naar supermarkt, waarbij de voorwaarde wordt opgenomen dat bij verplaatsing de bestaande aanduiding supermarkt wordt verwijderd en het totaal aan vierkante meters bruto vloeroppervlakte supermarkt binnen het plangebied Stadshart Centrum 2010 niet meer mag toenemen dan met 1.000 vierkante meters bruto vloeroppervlakte, concreet van een totaal oppervlakte aan bruto vloeroppervlakte supermarkt binnen de in het plangebied Stadshart Centrum 2010 opgenomen Wro-zone 4 van 7.746 m^2 naar maximaal 8.746 m^2.

Klaver van der Hooft Posch advocaten namens mevr. A. Laan
Inspreker kan zich niet verenigen met de tekst van het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien in het thans voorliggende voorontwerpbestemmingsplan het betrokken pand aan de Koningstraat 71 slechts een bestemming woondoeleinden is toegekend. Inspreker wenst in de toekomst de ijssalon ter plaatse voort te kunnen zetten en niet onder het overgangsrecht te willen vallen. Inspreker wenst een horecabestemming op betreffend perceel.

Reactie:
Binnen de bestemming woondoeleinden is ter plaatse van het perceel Koningstraat 71 een aanduiding 'horeca van categorie 1' opgenomen. In de begripsomschrijving staat dat binnen deze aanduiding ijssalons zijn toegestaan. De bestaande ijssalon valt dan ook niet in het overgangsrecht, maar behoud met deze aanduiding het recht om hier ter plaatse een ijssalon te mogen uitoefenen. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast.

Galerie-Atelier Windkracht 13
Inspreker geeft aan dat het pand, dat in gebruik is als evenementengalerie, de bestemming "Cultuur en ontspanning" heeft gekregen. Inspreker geeft aan dat zij volgens inspreker in het bezit zijn van een vergunning voor 'onbeperkte horeca'. Inspreker wenst dan ook op het perceel aan de Weststraat 107-109 een categorie horeca 4 aanduiding op het perceel. Tevens wil inspreker graag met de gemeente praten over een terras aan de voor- of de achterzijde van de evenementengalerie.

Reactie:
Het perceel aan de Weststraat 107-109 heeft ten behoeve van Galerie-Atelier Windkracht 13 in het voorontwerpbestemmingsplan een bestemming Cultuur en ontspanning gekregen met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondergeschikte horeca'. In de begripsomschrijving staat dat ondergeschikte horeca een niet zelfstandige horecafunctie is, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan. De horeca-activiteit mag niet plaatsvinden op een vloer- of grondoppervlakte die meer bedraagt dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m².

Het opnemen van een horeca 4 aanduiding zou betekenen dat ter plaatse een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken mogelijk gemaakt zou worden. De gemeente Den Helder is echter van mening dat de horecafunctie van het Galerie-Atelier ondergeschikt moet blijven aan de functie evenementengalerie. Genoemde vergunning voor 'onbeperkte horeca' betreft een gebruiksvergunning voor het perceel en is geen vergunning voor café, bar of discotheken. Voor wat betreft de aanleg van een terras aan voor- of achterzijde van de evenementengalerie dient contact met de gemeente te worden opgenomen.

Knuwer & Creutzberg Advocaten namens mevr. F. Selbach en mevr. H. Plaatsman

Namens mevr. F. Selbach, wonende aan de Beatrixstraat 20 en mevr. H. Plaatsman, wonende aan de Beatrixstraat 26 wordt bezwaar gemaakt ten de bouwhoogte van 13 meter op het perceel van R.M.G. Hoogenbosch, tegen welk bouwplan reeds eerder een zienswijze door betrokkenen was ingediend. Tevens vragen inspreker zich af waarom onderscheid gemaakt is bij de verschillende panden Beatrixstraat 8 t/m 34 in maximale goot- en bouwhoogte.

Reactie:

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het verleden reeds medewerking willen verlenen aan een bouwplan op het perceel van R.M.G. Hoogenbosch met een bouwhoogte van 13 meter. Deze keus is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Met de keus van het toepassen van wisselde goot- en bouwhoogte voor de panden Beatrixstraat 8 t/m 34 is in het bestemmingsplan oorspronkelijk getracht het individuele karakter van de woningen te stimuleren. Voor de rest van de Beatrixstraat is gezien de breedte van de Beatrixstraat gekozen voor een begeleiding in lengterichting van de Beatrixstraat van overwegend grotere blokken met 2 of 3 woonlagen boven de winkels. Hoewel dit gebied in het bestemmingsplan een bestemming Gemengd heeft gekregen, lijkt het logisch de begeleiding van de Beatrixstraat met 3 woonlagen ter plaatse van de bestemming Gemengd visueel voort te zetten. Het bestemmingsplan wordt dan ook aangepast in die zin dat voor het gehele bouwblok met de bestemming Gemengd een bouwhoogte van 13 meter wordt toegestaan.

Helderse Ondernemersvereniging Binnenstad

De Helderse Ondernemersvereniging Binnenstad maakt bezwaar tegen:

1. het aan het kernwinkelgebied onttrekken van een gedeelte van de Beatrixstraat;
2. het aan het kernwinkelgebied onttrekken van enkele panden in de Spoorstraat (tenwesten van de Koningstraat), waardoor de Koningstraat als duidelijke scheidslijn tussen het kernwinkelgebied en het aanloopgebied geweld wordt aangedaan;

3. het alleen aanmerken van de Beatrixstraat als verbinding tussen het kernwinkelgebied en Willemsoord én het niet als zodanig ook aanwijzen van de Spoorstraat.

Bovenstaande opmerkingen vinden zij ook niet passen in de ontwikkeling van resp. Halter 1 en Halter 2.
Ook vraagt zij zich af of er voldoende ruimte is ingebouwd om flexibel binnen het bestemmingsplan te kunnen opereren. Zij zijn van mening dat er bijvoorbeeld mogelijkheden moeten zijn om initiatieven/investeringen van ondernemers in het gebied zelf te kunnen honoreren en daarvoor aanpassingen te verrichten.

Reactie:
Het beleid van de gemeente Den Helder is erop gericht om het stadshart aantrekkingskracht terug te geven. De binnenstad moet aantrekkelijk worden voor een complete winkelervaring. Dit alles compacter en met meer variatie, niet alleen in het lagere, maar ook in het hogere segment. De kracht van het centrum moet liggen in het familiekarakter van verschillende soorten koopgedrag, naast het recreatieve winkelen (fun) ook doelgericht winkelen en runshopping. Ook Willemsoord zal een toeristische trekker moeten worden waarvan de binnenstad profiteert. In het Uitwerkingsplan is een visie op de centrumontwikkeling aangegeven. Deze visie wordt in het voorliggende bestemmingsplan vertaald.

Het voorgestelde ruimtelijk beleid om te komen tot een aantrekkelijk centrum kan als volgt worden samengevat:

- *essentieel is te komen tot een compact en overzichtelijk winkelgebied. Dit betekent dat buiten het A1-gebied gestimuleerd moeten worden om de gaten in het gebied op te vullen met een diversiteit aan activiteiten, zoals commerciële dienstverlening;*
- *ontwikkeling volgens het haltermodel is gekozen als drager voor ontwikkeling van een compact en compleet kernwinkelgebied. Het haltermodel wil zeggen dat er twee bronpunten zijn met winkelclusters als commerciële trekkers en met goede parkeervoorzieningen; tussen deze trekkers bevindt zich het belangrijkste winkelgebied met de Keizerstraat en de Kroonpassage;*
- *de Beatrixstraat wordt als bomenlaan een gezellige winkelstraat.;*
- *de winkelconcentratie aan de Beatrixstraat bestaat uit circa 5000 m² winkeloppervlak. Er komt een gebouwde parkeervoorziening (circa 300 plaatsen). De opzet van deze 'kop van de halter' is een gebouw met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Aan het inpakken van de parkeergarage wordt extra zorg besteedt door het zorgvuldig ontwerpen van de gevels. Deze strategische locatie wordt een nieuwe entree van het centrum met kleinschalige dag- en avondhoreca, culturele functies en horeca als verbindende schakel naar Willemsoord. Het verblijfsgebied van de Beatrixstraat loopt door tot aan de Zuidstraat;*
- *de tweede 'kop van de halter', de winkelconcentratie aan de Spoorstraat, zal qua schaal van vergelijkbare omvang zijn: ongeveer 5000m² winkeloppervlak. De beoogde positionering en invulling is die van een op service en gemak gerichte cluster met dagelijkse voorzieningen.*

Het doel is een verplaatsing en uitbreiding van twee qua segmentering en doelgroep elkaar aanvullende supermarkt(en) binnen het stadshart. Ook hier zal sprake zijn van een concentratie van circa 300 parkeerplaatsen in een veilige en aantrekkelijke gebouwde parkeervoorziening. In deze garage is onder andere sprake van compensatie van de op te heffen parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van realisatie van het stadspark.
In het bestemmingsplan is dit beleid vertaald. De belangen van het kernwinkelgebied en de belangen van de aanloopstraten hebben in het bestemmingsplan een bijpassende regeling gekregen. Het streven naar een compact en overzichtelijk kernwinkelgebied wordt vertaald in een centrumgerichte regeling. Zo hebben beide Halters, de Keizerstraat en de Kroonpassage een bestemming Centrum gekregen om dit beleid te benadrukken. De aanloopgebieden richting de beide Halters, de Keizerstraat en de Kroonpassage (een deel van de Beatrixstraat, een deel van de Spoorstraat richting Willemsoord en de Koningstraat) en nog enkele verspreid liggende gebieden hebben een bestemming Gemengd gekregen, waar detailhandel overal is toegestaan, m.u.v. supermarkten, deze zijn alleen toegestaan op de daartoe aangeduide locaties. De gemeente is van mening dat daarmee ook voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan zit voor ondernemers om initiatieven/investeringen van ondernemers in het gebied zelf te kunnen honoreren.

7.1.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte Overleg is reeds in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan in 2008 gevoerd. Op 20-05-2008 is het voorontwerp bestemmingsplan (zonder Stadspark) aan de belanghebbende overheidsinstanties toegestuurd. De overlegreacties zijn verwerkt in een (concept)reactienota. Daarnaast is een reactienota opgenomen in het *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 Kop Beatrixstraat / Californiestraat* en zijn de resultaten uit het gevoerde Overleg en de van toepassing zijnde inspraakreacties in dat bestemmingsplan verwerkt.

In het nieuwe *bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010* is rekening gehouden met de resultaten van het Overleg dat reeds heeft plaatsgevonden.

Gezien het plangebied, dat grotendeels hetzelfde is als het plan uit 2008, is het voldoende om slechts (opnieuw) Overleg te voeren met de Provincie Noord Holland, de VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat, de Rijksdienst voor het Cultuurhistorisch Erfgoed en het Hoogheemraadschap. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 d.d. 28 mei 2009 aan deze overheidsinstanties toegestuurd. In het kort worden de betreffende reacties hier besproken. De ingekomen overlegreacties zijn opgenomen in **bijlage 15**.

Het betreft de volgende overlegreacties:
- De Provincie Noord-Holland.
- De VROM-Inspectie (als overkoepelende reactie van rijksdiensten).
- Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De provincie Noord-Holland

De provincie gaf aan dat het plan vanuit het oogpunt van provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

VROM-Inspectie

Europees beleid
De VROM-Inspectie is van mening dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aandacht dient te worden besteed aan Europees beleid dat voor het plan relevant is. Hierbij gaat het om de Kaderrichtlijn water, de Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico en de Europese Aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden in Europa.

De VROM-Inspectie geeft de beleidsdoelen van de Kaderrichtlijn Water weer. In het Bestuursakkoord Water is vastgelegd dat de Kaderrichtlijn water onderdeel moet zijn van het gemeentelijk en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. De VROM-Inspectie adviseert dit bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen in de Gemeenschap voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich meebrengen.

De VROM-Inspectie geeft kort weer waarop de Aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden in Europa is gericht. De VROM-Inspectie adviseert een paragraaf Europees beleid aan het hoofdstuk Beleidskader van de toelichting toe te voegen, waarin aandacht wordt besteed aan de drie bovengenoemde Europese beleidsstukken.

Reactie:
Aan de toelichting wordt een paragraaf Europees beleidskader toegevoegd en op de genoemde beleidsstukken zal worden ingegaan.

Rijksbeleid
De VROM-Inspectie is van mening dat het ruimtelijk beleid van de Nota Ruimte uit de toelichting onvoldoende duidelijk wordt.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Gezien het grenzen van het plangebied aan zee, is ook het beleid voor de kust, zoals beschreven in paragraaf 4.3 van de Nota Ruimte, relevant. Hierbij gaat het om waarborgen van de veiligheid tegen overstroming vanuit zee met behoud van de (inter)nationale ruimtelijke waarden, waarbij de gebiedsspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is.

Verder ontbreken de Vierde Nota Waterhuishouding en de Derde Kustnota, waarvan de VROM-Inspectie een samenvatting van de beleidsdoelen weergeeft. Deze beleidsstukken zullen, tezamen met de Beleidslijn voor de kust naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. De VROM-Inspectie adviseert het toekomstige Nationaal Waterplan, tezamen met het beleid uit de hiervoor genoemde beleidsstukken, aan de paragraaf Rijksbeleid toe te voegen.

Reactie:

Op de genoemde beleidsstukken zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden ingegaan.

Maritiem Vliegkamp De Kooy

In het plangebied bevindt zich de slechtweerroute van het Maritiem Vliegkamp De Kooy. Deze route is echter niet op de plankaart en in de voorschriften opgenomen. De route, die langs de kustlijn en over gronden met de bestemming Waterstaat-Waterkering voert, dient gevrijwaard te blijven van obstakels. Een ontheffing van de bouwregels voor deze bestemming, zoals opgenomen in artikel 20.4, zou daarom alleen mogelijk gemaakt moeten worden nadat het Ministerie van Defensie hieromtrent geadviseerd heeft in het kader van de slechtweerroute. De VROM-Inspectie adviseert de genoemde bepaling hierop aan te passen.

Reactie:

De regeling in artikel 20 lid 4 wordt aangepast in die zin dat bij toepassing van de betreffende ontheffing (onder de Wabo is dat afwijking met omgevingsvergunning) advies moet worden gevraagd aan de Minister van Defensie.

Het plangebied ligt binnen het radarobstakelbeheergebied van De Kooy. In de bijbehorende figuur uit het ontwerpbestemmingsplan waarin een obstakelvrije zone is weergegeven, zijn mogelijkerwijs de oude zones opgenomen. De VROM-Inspectie verwijst naar een brief van Defensie waarin de juiste tekeningen zijn opgenomen. Verder dienen deze zones wel betrokken te worden bij eventuele (tijdelijke) ontheffingen/afwijkingen in het geval van hoge bouwwerken die de hoogte van deze zones benaderen of doorsteken.

Reactie:

In de toelichting blijken de juiste zones te zijn weergegeven.

Externe veiligheid
In paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het gewest Kop van Noord-Holland in maart 2006 onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke risico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen. De resultaten van dit onderzoek wezen uit dat er zich geen knelpunten op het gebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen voordoen. De VROM-Inspectie verzoekt om de resultaten van dit onderzoek bij het bestemmingsplan toe te voegen.

Reactie:
De resultaten van dit onderzoek zullen als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap adviseert bepalingen in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen waardoor de nadelige gevolgen voor de waterhuishouding als gevolg van de verhardingstoename worden gecompenseerd door het graven van additioneel wateroppervlak. Tevens wordt geadviseerd om de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het hoogheemraadschap, zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering.

Het hoogheemraadschap adviseert de "vrijwaringszone dijk" zoals weergegeven op de plankaart en onder artikel 15 en 16 te wijzigen in "vrijwaringszone waterkering". De vrijwaringszone van de waterkering zou voorts niet correct zijn weergegeven, waarbij wordt verwezen naar het streekplan van de provincie. De zone zou aangepast dienen te worden naar 200 meter, waarbij tevens een bouwverbod voor onomkeerbare ontwikkelingen dient te worden opgenomen, waarvan ontheffing verleend kan worden c.q. kan worden afgeweken met omgevingsvergunning na instemmend advies van het hoogheemraadschap.

Reactie:
In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de opmerkingen van het Hoogheemraadschap omtrent waterkwaliteit en waterkwantiteit verwoord. De term vrijwaringszone-dijk is aangepast in vrijwaringszone-waterkering.

Het Hoogheemraadschap geeft in haar reactie aan dat de vrijwaringzone van de waterkering niet correct op de verbeelding weergeven zou staan en verwijst naar het streekplan Noord-Holland, waarin een voorlopige vrijwaringzone van 200 meter aan de zuidzijde van de waterkering staat. Op blz. 188 in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004 staat weergegeven dat tot de voorlopige vrijwaringzone voor bebouwing ook een 200 meter brede strook achter de landwaartse grens van Den Helder behoort. Op blz. 187 van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004 staat weergegeven dat kustveiligheid en kustlijnhandhaving een rijkstaak is. Zolang er nog geen langetermijnstrategie is bepaald om de kust ook op termijn veilig te houden, wil het Rijk de verschillende opties (landwaarts versterken, consolideren, zeewaarts versterken) open houden. Om die reden is tot op heden een terughoudend rijksbeleid voor bebouwing in de kustzone gehanteerd.

Dit (interim)beleid kent een aantal bouwrestricties. Deze bouwrestricties zijn van toepassing op het zogenaamde kustfundament. Dit betreft het gebied tussen de NAP minus 20 meter lijn en de meest landwaartse grens van de waterkering (Waterstaat-Waterkering en vrijwaringzone). In dit gebied is ook de landswaartse reservering opgenomen voor 200 jaar klimaatverandering en zeespiegelstijging. Het interim-beleid wordt op het moment van het vaststellen van het Streekplan nader uitgewerkt in de leggers en de beheersplannen van de waterkeringbeheerders.

Ondertussen heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap op 8 oktober 2008 de leggers voor de primaire waterkeringen vastgesteld. Voor het plangebied geldt de legger voor de Helderse zeewering (nr. 85). Op situatiekaart 12a en 13a staan de waterkering en beschermingszone weergegeven. De beschermingzone ligt landwaarts op 75 meter uit de teen van de dijk. Zoals uit het Beheersplan Waterkering 2006-2010 van juli 2006 blijkt, staat in artikel 3.2.2. dat buiten de kernzone en beschermingszone er geen rechtstreeks waterkeringbelang is en dat beoordeling dan niet aan de orde is, tenzij in de vrijwaringzone ruimte is gereserveerd voor toekomstige dijkverbeteringen. In de legger is geen ruimte gereserveerd voor toekomstige dijkverbeteringen buiten de beschermingszone. Aan de wens van het Hoogheemraadschap toch betrokken te blijven in de zone binnen 200 meter van de teen van de dijk, wordt tegemoet gekomen, doordat Zeestad en de gemeente Den Helder het Hoogheemraadschap zullen betrekken bij nieuwbouwplannen.

Verder adviseert het hoogheemraadschap om de gemaakte afspraken omtrent de ontwikkelingen rondom het Molenplein duidelijk vast te leggen. Het hoogheemraadschap verzoekt tevens om toe te lichten waar is geregeld dat de provincie de bevoegdheid heeft om een project een zwaarwegend maatschappelijk belang toe te kennen. De begrippen waterstaatswerk, waterkering en vrijwaringszone dienen gedefinieerd te worden.

Reactie:
Het hoogheemraadschap geeft aan de gemaakte afspraken omtrent de ontwikkelingen rondom het Molenplein duidelijk vast te leggen. In ***bijlage 13*** *zijn de door het Hoogheemraadschap verstuurde afspraken omtrent het project Molenplein in Den Helder (brief 10 mei 2007) en de Watertoets herstructurering Molenplein (brief 8 april 2008) weergegeven. Met betrekking tot de opmerking over de provincie is de betreffende tekst uit de toelichting verwijderd. De begrippenlijst is aangepast.*

In artikel 20 zijn de bevoegdheden niet beschreven. Het hoogheemraadschap is het bevoegd gezag ten aanzien van de waterkerende functie van de waterkering. Werken in en om de waterkeringen mogen daarom niet plaatsvinden zonder instemming van het hoogheemraadschap. Dit dient opgenomen te worden in artikel 20. Het verbod voor het bouwen van bouwwerken anders dan ten behoeve van de betreffende bestemming, zoals vermeld in artikel 23.2.1b.1, dient eveneens te worden opgenomen bij artikel 15 en 20.

Het Hoogheemraadschap verzoekt om aanpassing van de genoemde punten en om toezending van een geactualiseerde versie.

Reactie:
In artikel 20 van de regels is opgenomen dat werken in en om de waterkeringen niet mogen plaatsvinden zonder instemming van het hoogheemraadschap. Het verbod voor het bouwen van bouwwerken anders dan ten behoeve van de desbetreffende bestemming is reeds opgenomen in artikel 20 van de regels. In artikel 15 zijn gebouwen niet toegestaan (wel bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter).

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

Op 20 februari 2007 is een Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Den Helder tussen publieke partijen gesloten. De publieke partijen bestaan uit: het ministerie van Defensie, het ministerie van VROM, de provincie Noord – Holland en de gemeente Den Helder. Het doel van de overeenkomst is het vastleggen van de wijze waarop de publieke partijen onderling en in samenwerking met marktpartijen de Stedelijke Vernieuwing in Den Helder wensen te organiseren.

Ten behoeve van een correcte uitvoering van de afspraken tussen de publieke partijen en het op adequate wijze samenwerken met marktpartijen zijn de gemeente Den Helder en de provincie Noord – Holland een overeenkomst aangegaan tot oprichting van een Commanditaire Vennootschap (Zeestad CV). Daarnaast is door de gemeente Den Helder en de provincie Noord – Holland een Besloten vennootschap (Zeestad BV) opgericht, die als beherend vennoot van bedoel de Commanditaire vennootschap fungeert.

Zowel de investeringen als de opbrengsten, welke gepaard gaan met de stedelijke vernieuwing in Den Helder, zijn verantwoord in de opgestelde planexploitatie voor Zeestad. Eén van de ontwikkelingen waarvoor Zeestad CV / BV verantwoordelijk is, heeft betrekking op de stedelijke vernieuwing in het Stadshart van Den Helder.

De stedelijke vernieuwing in het Stadshart van Den Helder is vormgegeven met het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder (opgesteld door Zeestad en vastgesteld door de gemeenteraad Den Helder op 30 september 2008). Het uitwerkingsplan fungeert als basis voor de opgestelde planexploitatie voor het Stadshart in Den Helder.

In de planvorming met betrekking tot het Stadshart wordt een onderscheid gemaakt in de ontwikkelingen in Fase 1 (periode tot 31 december 2013) en in de ontwikkelingen in Fase 2 (periode na 2013). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkelingen in zowel Fase 1 als in Fase 2.

Echter, de voorziene ontwikkelingen in Fase 2 worden conserverend bestemd met een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 lid 1 en lid 3 Wro). Dit leidt er toe dat de economische uitvoerbaarheid voor de ontwikkelingen in Fase 2 in dit stadium niet hoeft te worden aangetoond, dit zal pas plaatsvinden bij het eventueel vaststellen van een wijzigingsplan.

Op peildatum 1 januari 2010 kent de planexploitatie voor het Stadshart Den Helder Fase 1 een sluitend resultaat. De begrote investeringen worden gedekt door de verkoop van bouwrijpe gronden met betrekking tot het te ontwikkelen programma, subsidies en bijdragen. Op basis van deze sluitende planexploitatie kan gesteld worden dat het plan voor Fase 1 van het Stadshart in Den Helder financieel uitvoerbaar is.

Daarnaast is het aannemelijk op basis van de behoefte tot transformatie van het Stadshart in een aantrekkelijker woon- en werkklimaat dat het plan uitvoerbaar is en binnen de planperiode zal kunnen worden gerealiseerd.

7. 3. Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijpmaken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro. Om kosten daadwerkelijk te kunnen opnemen in het exploitatieplan, is toetsing aan drie criteria nodig: heeft de locatie profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen (profijtbeginsel), is er een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten (toerekenbaarheid) en is de kostentoedeling evenredig (proportionaliteit)?

Twee ontwikkellocaties kwalificeren op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening als gronden waarvoor in beginsel een exploitatieplan moet worden opgesteld: de Kop Beatrixstraat en de Dijkzone. Er is echter geen aanleiding om voor deze gronden een exploitatieplan vast te stellen.
De gronden op de locatie Kop Beatrixstraat zijn voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente zelf, waardoor de exploitatiekosten van deze locatie door de gronduitgifteprijs gedekt zijn. Het verhaal van de exploitatiekosten is derhalve anderszins verzekerd. Het betreft (voorheen) bebouwde gronden, dus het is niet noodzakelijk om aanvullende locatie-eisen te stellen. De locatie is bovendien niet van die omvang dat fasering nodig is.

Op de locatie Dijkzone gaat het om twee bouwlocaties op gronden die al enige tijd braak liggen en die in eigendom zijn van particulieren: beiden betreffen een geheel particulier initiatief. Er zijn voor de ontwikkeling van deze locatie geen gemeentelijke investeringen nodig en dus geen exploitatiekosten die voor verhaal in aanmerking komen. Voor deze locatie mag de gemeenteraad derhalve geen exploitatieplan vaststellen.

===

GEMEENTE DEN HELDER 07-99-120 / 05-11-10
BESTEMMINGSPLAN STADSHART CENTRUM 2010

REGELS

INHOUDSOPGAVE **blz**

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS **1**

Artikel 1: Begrippen 1
Artikel 2: Wijze van meten 12

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS **14**

Artikel 3: Bedrijf - Nutsvoorziening 14
Artikel 4: Centrum 15
Artikel 5: Cultuur en ontspanning 18
Artikel 6: Gemengd 20
Artikel 7: Groen 24
Artikel 8: Groen - Park 26
Artikel 9: Horeca 28
Artikel 10: Kantoor 31
Artikel 11: Maatschappelijk 33
Artikel 12: Tuin 35
Artikel 13: Verkeer 39
Artikel 14: Verkeer - Verblijf 41
Artikel 15: Water 44
Artikel 16: Wonen 45
Artikel 17: Wonen - Woongebouw 49
Artikel 18: Waarde - Archeologie 53
Artikel 19: Waarde - Beschermd stadsgezicht 55
Artikel 20: Waterstaat - Waterkering 61

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS **63**

Artikel 21: Anti-dubbeltelregel 63
Artikel 22: Algemene gebruiksregels 64
Artikel 23: Algemene aanduidingsregels 65
Artikel 24: Algemene afwijkingsregels 66
Artikel 25: Algemene wijzigingsregels 68

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS **69**

Artikel 26: Overgangsrecht 69
Artikel 27: Slotregel 70

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Bedrijvenlijst**

Bijlage 2 **Aan-huis-verbonden beroepen**

Bijlage 3 **Parkeernormen**

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
   het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 van de gemeente Den Helder;

2. bestemmingsplan:
   de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0400.214BPStadshart2010-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aanbouw:
   een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. aanduiding:
   een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

5. aanduidingsgrens:
   de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. aangebouwd bijgebouw:
   een bijgebouw welke aangebouwd is of gesitueerd is binnen 1,00 m van het hoofdgebouw;

7. aangrenzende percelen:
   a. percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerken wordt uitgevoerd (bij brandgangen, stegen of groenvoorzieningen welke minder dan 8,00 m diep zijn, ligt het aangrenzend perceel op de helft van de diepte van de brandgang, steeg of groenvoorziening);
   b. brandgangen, stegen of groenvoorzieningen die breder zijn dan 8, 00 m worden als geheel als aangrenzend perceel beschouwd;

8. aan-huis-verbonden beroep:
   een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, zoals omschreven in bijlage 2, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

9. achtererf:
   het terrein gelegen achter 3,00 m achter het verlengde van de voorgevellijn, tot de achterperceelgrens;

10. antenne-installatie:
    antennedrager en antenne ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;

11. bebouwing:
    één of meer gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

12. bebouwingspercentage:
    een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

13. bedrijfsgebouw:
    een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

14. bedrijfs-/dienstwoning:
    een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

15. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
    de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan -huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

16. bestaand:
    a. bij bouwwerken:
       - bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
    b. bij gebruik:
       - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

17. bestaande bebouwing:
    een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;

18. bestemmingsgrens:
    de grens van een bestemmingsvlak;

19. bestemmingsvlak:
    een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

20. bijgebouw:
    een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

21. bouwen:
    het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

22. bouwgrens:
    de grens van een bouwvlak;

23. bouwlaag:
    een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

24. bouwperceel:
    een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

25. bouwperceelgrens:
    een grens van een bouwperceel;

26. bouwstrook:
    de breedte van aaneengesloten percelen gelegen tussen twee dwarsstraten;

27. bouwvlak:
    een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

28. bouwwerk:
    elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

29. café:
    een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, als dan niet ter plaatse bereid;

30. cafetaria / snackbar:
    een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

31. cultuurhistorische waarden:
    waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

32. daghorecabedrijf:
    een horecabedrijf dat gericht is op het hoofdzakelijk overdag (gedurende de openingstijden van de naastgelegen winkels plus twee uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

33. dak:
    iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

34. dakkapel:
    uitspringend dakvenster;

35. dakvenster:
    opening waardoor het dag licht naar binnen kan, afgesloten met een glazen plaat, gelegen in het dakvlak;

36. dakopbouw:
    een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw;

37. detailhandel:
    het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

38. detailhandel in volumineuze goederen:
    detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

39. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
    een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

40. dienstverlening:
    het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

41. discotheek / bar-/dancing:
    een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren voor overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen (geen daghorecabedrijf);

42. erf:
    het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

43. erker:
    een overwegend (60% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen voor de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

44. erotisch getinte vermaaksfunctie:
    een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

45. evenement:
    een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

46. gebouw:
    elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

47. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

48. geluidsgevoelige functies:
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

49. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

50. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

51. gevellijn:
aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;

52. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

53. hoofdgebouw:
een gebouw dat gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen, als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

54. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

55. horecabedrijf categorie 1:
een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

56. horecabedrijf categorie 2:
    een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

57. horecabedrijf categorie 3:
    een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

58. horecabedrijf categorie 4:
    een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

59. horecabedrijf categorie 5:
    en bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/ of dranken voor consumptie ter plaatse;

60. kantoor:
    een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie;

61. kampeermiddel:
    een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daar mee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

62. kap:
    een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

63. koffie-/theehuis:
    een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

64. landschappelijke waarden:
    de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvormen van dat gebied;

65. luifel:
    een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

66. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte de tailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

67. (nacht)bar:
een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

68. nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

69. onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder 1,20 m boven peil is gelegen;

70. ondergeschikte horeca:
een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan. De horeca-activiteit mag niet plaatsvinden op een vloer- of grondoppervlakte die meer bedraagt dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m²;

71. overbouw:
een gedeelte van een gebouw, welke indirect met de ondergrond verbonden is en welke indirect steun vindt in of op de grond;

72. overkapping:
een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

73. parcellering:
ritmisch terugkomen van bepaalde breedte en hoogtematen in een straat;

74. peil:
    a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
        - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
        - de hoogte van het aanliggende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
    c. indien in of op het water wordt gebouwd:
        - het Normaal Amsterdams Peil;
    d. voor een bouwwerk waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 m bedraagt:
        - de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;

75. pension:
    een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

76. praktijk- en/of kantoorruimte:
    een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;

77. productiegebonden detailhandel:
    detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

78. prostitutie:
    het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

79. restaurant:
    een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

80. risicovolle inrichting:
    een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

81. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handel ingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daar mee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

82. serre:
een overwegend (80% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen achter de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

83. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

84. verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

85. vloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

86. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt;

87. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

88. vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

89. winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

90. woning
    een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

91. woongebouw:
    een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

92. woonhuis:
    een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. de afstand tot de (achter / zijdelingse) perceelgrens:
   vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter / zijdelingse) perceelgrens;

7. de breedte van een bouwwerk:
   tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;

8. de (horizontale) diepte van een gebouw:
   de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

9. het laagste punt van een bouwwerk:
   het laagste punt vanaf peil tot aan de onderkant van de afgewerkte constructie van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 0,50 m worden overschreden.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Bedrijf - Nutsvoorziening

3. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsvoorzieningen;
b. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
met daaraan ondergeschikt:
c. ontsluitingswegen;
met de daarbijbehorende:
d. terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. 2. Bouwregels

3. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 ,00 m bedragen.

3. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 9,00 m bedragen.

3. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

Artikel 4: Centrum

4. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;
   2. detailhandel, met inbegrip van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
   3. dienstverlening;
   4. horecabedrijven van categorie 1;
   5. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
   6. horecabedrijven tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
   7. horecabedrijven tot en met categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4';
   8. een horecabedrijf van categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
   9. maatschappelijke voorzieningen;

   voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
   10. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
   11. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
   12. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - ondergrondse parkeergarage';

b. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen, straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder luifels.

4. 2. Bouwregels

4. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 4.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
f. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

4. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

4. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.1. sub a. in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de daadwerkelijke goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak.

4. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als ‘supermarkt’;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per winkel meer bedraagt dan 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 450 m²;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

4. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

a. de bestemming ‘Centrum’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Horeca’, met dien verstande dat:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 1’;
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 9 van toepassing zijn, met dien verstande dat uitsluitend horecabedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan;
   3. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3;
b. de aanduiding ‘supermarkt’ wordt verwijderd, indien:
   - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 5: Cultuur en ontspanning

5. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. sociaal-culturele voorzieningen, al dan niet in combinatie met:
      - ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
   2. een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';

b. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen, straten en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5. 2. Bouwregels

5. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 5.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in sub c. mag de bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
e. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

5. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

5. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

5. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

Artikel 6: Gemengd

6. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

   met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
   al dan niet in combinatie met:
      - productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden de tailhandel in voedings- en genotmiddelen;
   2. een speelautomatenhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - speelautomatenhal';
   3. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
   4. detailhandel, met inbegrip van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
   5. dienstverlening;
   6. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
   7. horecabedrijven tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
   8. horecabedrijven tot en met categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4';
   9. maatschappelijke voorzieningen;
   10. een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
   11. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
   12. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
   13. woningen;

b. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen, straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:

h. tuinen, erven en terreinen;

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. 2. Bouwregels

6. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 6.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

6. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

6. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

6. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.2.1. sub a. in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de daadwerkelijke goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak.

6. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken, ter plaatse aangeduid als 'bedrijf', ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'supermarkt';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal voor meer dan 520 m², ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - speelautomatenhal';
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

6. 6. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.5. sub a. in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, maar die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
  - het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

6. 7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'bedrijf' wordt verwijderd, indien:
   - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;

b. de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’, ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ of ‘horeca tot en met horecacategorie 4’ wordt verwijderd, indien:
   - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.
c. de aanduiding ‘supermarkt’ wordt verwijderd, indien:
   - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7: Groen

7. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. een gedenkteken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gedenkteken';
g. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
h. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden;
met daaraan ondergeschikt:
i. verhardingen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals banken, verlichting, bruggen, bewegwijzering en terreinafscheidingen.

7. 2. Bouwregels

7. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

7. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;

c. de sociale veiligheid; en
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van de gronden ten behoeve van wegen.

7. 5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

7. 5. 1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen of verharden van paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daar mee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewas voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn.

7. 5. 2. Het bepaalde in lid 7.5.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7. 5. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 8: Groen - Park

8. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangegeven gronden zijn bestemd voor:
a. park;
b. groenvoorzieningen;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. evenementen;
het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het park;
met daaraan ondergeschikt:
g. gebouwen ten behoeve van:
   1. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen,
   2. horecabedrijven tot en met categorie 2;
   3. sociaal-culturele voorzieningen;
h. een gebouw ten behoeve van het openbaar vervoer;
i. verhardingen;
j. wegen en straten,
waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals banken, verlichting, bruggen, bewegwijzering en terreinafscheidingen.

8. 2. Bouwregels

8. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 8.1. sub g. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 5% van het bestemmingsvlak bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,00 m bedragen.

8. 2. 2. Voor het bouwen van het in lid 8.1. sub h. genoemde gebouw geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer dan 3, 00 m bedragen.

8. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9,00 m bedragen;

c. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

8. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid; en
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8. 4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

8. 4. 1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen of verharden van paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daar mee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewas voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn.

8. 4. 2. Het bepaalde in lid 8.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. dienen ter uitvoering en realisatie van het park.

8. 4. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het park.

Artikel 9: Horeca

9. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. horecabedrijven van categorie 1;
   2. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
   3. horecabedrijven tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
   4. horecabedrijven tot en met categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4';
   5. horecabedrijven van categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
   6. (bedrijfs)woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft;

b. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen, straten en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. terrassen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9. 2. Bouwregels

9. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 9.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;

d. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
e. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

9. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

9. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

9. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

9. 5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- de bestemming ‘Horeca’ wordt gewijzigd in de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’, met dien verstande dat:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 en 16 van toepassing zijn;

2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
3. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

Artikel 10: Kantoor

10. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
met daaraan ondergeschikt:
b. wegen, straten en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. 2. Bouwregels

10. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 10.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
c. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

10. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

10. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

10. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 10.2.1. sub a. in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de daadwerkelijke goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak.

Artikel 11: Maatschappelijk

11. 1. Bestemmingsomschrijving

De v oor ‘ Maatschappelijk’ aan gewezen g ronden z ijn bes temd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   1. maatschappelijke voorzieningen;
   2. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft, ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’;
b. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen, straten en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11. 2. Bouwregels

11. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 11.1. sub a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. ter pl aatse v an de aand uiding ‘ maximum bebou wingspercentage (%)’ mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
d. ter pl aatse v an de aan duiding ‘ maximale bou whoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogt e bedr agen, t enzij de dubbel bestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ m ogen de goot- en bouw hoogte v an een g ebouw ni et meer dan de aang egeven hoog te bedragen, tenzij de dubbe l-bestemming ‘ Waarde - Beschermd s tadsgezicht’ v an t oepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;

f. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

11. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer dan 35,00 m bedragen;
f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daar van mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

11. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

11. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

Artikel 12: Tuin

12. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen';
c. bijgebouwen op het achtererf;
d. overkappingen;
e. erkers voor de voorgevellijn;
f. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
g. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12. 2. Bouwregels

12. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. als gebouwen mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 45 m² bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande oppervlakte groter is, de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het oppervlakte van het achtererf bedragen;
d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
e. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend aan de oorspronkelijke achtergevel worden gebouwd met een diepte van niet meer dan 3,00 m;
f. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend aan de oorspronkelijke zijgevel op ten minste 1,00 m achter de voorgevellijn worden gebouwd met een breedte van niet meer dan 3,50 m;

g. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend aan de oorspronkelijke zijgevel op ten minste 3,00 m achter de voorgevellijn worden gerealiseerd indien de breedte (gezien vanaf de voorgevellijn) niet meer dan ¼ is van de diepte, met een breedte van niet meer dan 1,50 m, alsmede de breedte van de aan- en/of uitbouw niet meer bedraagt dan ¼ van de breedte van de zijtuin;
h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' gebouwd te worden;
i. bijgebouwen welke niet zijn aangebouwd mogen uitsluitend worden gebouwd achter de oorspronkelijke achtergevel, en achter het verlengde van de zijgevel;
j. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag mag bedragen;
k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
l. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
m. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
n. de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet minder dan 10° en niet meer dan 50° bedragen.

12. 2. 2. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- overkappingen met een bouwhoogte van niet meer dan 3,00 m en een breedte van niet meer dan 3,50 m mogen uitsluitend op 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd.

12. 2. 3. Voor het bouw en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen, tenzij de perceelgrens ligt in het verlengde van de zijgevel;
   2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar gelegen binnen 1,00 m vanaf de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,50 m bedragen.

12. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

12. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 12.2.1. sub h. ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot op de grens met de bestemmingen ‘Verkeer’ en/of ‘Verkeer - Verblijf’, mits:
  - de aan- en uitbouwen en bijgebouwen aansluiten bij reeds bestaande bebouwing welke binnen 1,00 m vanaf de grens met de bestemming ‘Verkeer’ en/of ‘Verkeer - Verblijf’ is gerealiseerd.

12. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van daken buiten het bouwvlak ten behoeve van een balkon;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt van 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 35 m².

12. 6. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 12.5. sub d. ten behoeve van het realiseren van een praktijk- en/of kantoorruimte in aan- en/of uitbouwen, ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, in die zin dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 40 % van de totale begane grondoppervlakte tot een maximum van 50 m², mits:
  1. hierop in mindering wordt gebracht de opper vlakte voor deze activiteiten die onder de werking van de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de ontheffing voor het gebruik ten behoeve van praktijk- en/of kantoorruimte wordt toegestaan.
  2. de activiteiten met betrekking tot een aan-huis-verbonden beroep geen hinder opleveren, dit betekent in ieder geval dat het dient te gaan om activiteiten, die niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, en die als categorie 1 of 2 van bijlage 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, en/of;
  3. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep plaatsvindt;
  4. de activiteiten met betrekking tot het aan-huis-verbonden beroep mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk;
  5. het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning verliest.

Artikel 13: Verkeer

13. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
d. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. sloten en bermen;
i. water;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, viaducten, dammen en/of duikers.

13. 2. Bouwregels

13. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

13. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

13. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel.

13. 5. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 13. 4. in die zin dat wordt afgeweken van het aangegeven dwarsprofiel, mits:
  - geen wezenlijke verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

Artikel 14: Verkeer - Verblijf

14. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. sloten en bermen;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. terrassen;
f. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, dienstverlening, horecabedrijven van categorie 1, maatschappelijke voorzieningen en/of woningen in een uitstekende bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitstekende bouwlaag';
g. ondergeschikte horeca in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
h. een gedenkteken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gedenkteken';
i. evenementen;
j. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
k. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
l. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

met daaraan ondergeschikt:

m. nutsvoorzieningen;
n. speelvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

o. bergingen c.q. autoboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en duikers.

14. 2. Bouwregels

14. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. bergingen c.q. autoboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van een berging of autobox niet meer dan 3,50 m bedragen;

c. een over de weg uitstekende bouwlaag mag, voor zover het de tweede bouwlaag betreft, worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitstekende bouwlaag' waarbij de bouwhoogte van de bouwlaag niet hoger mag zijn dan het buiten het bestemmingsvlak gelegen gebouw waarvan zij deel uitmaakt.
d. een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
e. de bouwhoogte van een parkeergarage mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

14. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelobjecten en speelwerktuigen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

14. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

14. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bedrijfsmatige gebruik van bergingen c.q. autoboxen;
b. het gebruik van bergingen c.q. autoboxen voor bewoning.

14. 5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid en de verkeerscirculatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:
- de bestemming 'Verkeer - Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Cultuur en ontspanning', mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 5’.

Artikel 15: Water

15. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
b. oevers, bermen en beplanting;
c. waterpartijen;
d. aanleggelegenheid;
e. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
f. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

met daaraan ondergeschikt:
g. wegen en straten;
h. paden;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. tuinen en erven;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

15. 2. Bouwregels

15. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

15. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16: Wonen

16. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep;
   2. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
   3. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, dienstverlening en/of horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
   4. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
   5. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
   6. een horecabedrijf categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';

b. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

c. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

d. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';

e. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

met daaraan ondergeschikt:

f. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

g. nutsvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen en erven;

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16. 2. Bouwregels

16. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

c. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;

d. in afwijking van het bepaalde in sub c. zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd, indien en voorzover een gevellijn is aangegeven;

e. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal hoofdgebouwen niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding ´maximum bebouwingspercentage (%)’ mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
g. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de goothoogte 4,00 m bedraagt, de maximale goothoogte op de achtergevelgrens niet meer dan 6,00 m mag bedragen, tenzij de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
i. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
j. op woningen met een verschil tussen goot- en bouwhoogte van niet meer dan 2,00 m, mogen dakopbouwen worden gebouwd, mits:
   1. deze worden gebouwd op achterdakvlakken of zijdakvlakken van het hoofdgebouw, mits deze niet zijn gericht op de openbare ruimte of op groenvoorzieningen;
   2. deze een horizontaal dakvlak hebben;
   3. dit dakvlak wordt gebouwd vanuit de nok van het hoofdgebouw;
   4. niet meer dan twee dakopbouwen aaneen worden gebouwd met een zijdelingse afstand tot de perceelgrens van 1,00 m;
   5. de onderzijde van de dakopbouw 0,50 m hoger is dan de goothoogte;
k. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

16. 2. 2. Voor het bouwen van een parkeergarage gelden de volgende regels:

a. een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ of ‘specifieke vorm van wonen - parkeervoorzieningen’;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een parkeergarage niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ mogen de goot- en bouwhoogte van een parkeergarage niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen.

16. 2. 3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de regels zoals die zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'.

16. 2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van laggenmasten en antennes mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer dan 1,00 m mag bedragen, tenzij de perceelgrens ligt in het verlengde van de zijgevel;
   2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar binnen 3,00 m vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf', niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,50 m bedragen.

16. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeersituatie; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte voor de aan-huis-verbonden beroepen meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte meer bedraagt dan 35 m², met inbegrip van het bepaalde in de bestemming 'Tuin';
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een parkeergarage, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'parkeergarage' of 'specifieke vorm van wonen - parkeervoorzieningen';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als:

- ‘specifieke vorm van wonen - parkeervoorzieningen’, in welk geval niet meer dan 100 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

16. 5. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 16.4. sub a. ten behoeve van het realiseren van een praktijk- en/of kantoorruimte in aan- en/of uitbouwen, ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, in die zin dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 40 % van de totale begane grondoppervlakte tot een maximum van 50 m², mits:
  1. hierop in mindering wordt gebracht de opper vlakte voor deze activiteiten die onder de werking van artikel 11 t en aanzien van de ontheffing voor het gebruik ten behoeve van praktijk- en/of kantoorruimte wordt toegestaan.
  2. de activiteiten met betrekking tot een aan-huis-verbonden beroep geen hinder opleveren, dit betekent in ieder geval dat het dient te gaan om activiteiten, die niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, en die als categorie 1 of 2 van bijlage 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, en/of;
  3. het geen detailhandel betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep plaatsvindt;
  4. de activiteiten met betrekking tot het aan-huis-verbonden beroep mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk;
  5. het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning verliest.

Artikel 17: Wonen - Woongebouw

17. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woongebouwen;
b. woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de volgende functies voor zover het de eerste bouwlaag betreft:
   1. een bedrijf voor tandtechniek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tandtechniek';
   2. een bibliotheek, ter plaatse van de aanduiding 'bibliotheek';
   3. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
   4. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
   5. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, horecabedrijven tot en met categorie 2 en dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
   6. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
   7. een huisartsen- en fysiotherapiepraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
   8. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
   9. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
   10. sociaal-medische voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
c. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
d. gebouwen ten behoeve van bergingen c.q. autoboxen;
e. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege een industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie';
f. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering';

met daaraan ondergeschikt:

g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;

waarbij het behoud van de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17. 2. Bouwregels

17. 2. 1. Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in sub c. mag de bouwhoogte van een gebouw, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte’, voor ten hoogste 70% van het aangeduide gebied 31,00 m bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde in sub c. gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering’ de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van ten hoogste één derde van het woongebouw mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
   2. de bouwhoogte van ten hoogste één derde van het woongebouw mag niet minder dan 16, 00 m en niet meer dan 19,00 m bedragen;
   3. de bouwhoogte van ten hoogste één derde van het woongebouw mag niet minder dan 16, 00 m en niet meer dan 25,00 m bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, tenzij de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van toepassing is, in welk geval de goot- en bouwhoogte niet meer dan de in artikel 19 genoemde hoogte mogen bedragen;
g. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernomen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

17. 2. 2. Voor het bouwen van de in lid 17.1. sub d. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een berging c.q. autobox mag niet meer dan 20 m² bedragen;
b. de bergingen c.q. autoboxen mogen uitsluitend in complexen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 ,00 m bedragen.

17. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer dan 1,00 m mag bedragen, tenzij de perceelgrens ligt in het verlengde van de zijgevel;
   2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar binnen 3,00 m vanaf de grens met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf', niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 m bedragen.

17. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de in bijlage 3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de parkeersituatie; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - tandtechniek', in welk geval een bedrijf in tandtechniek is toegestaan;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'detailhandel' of 'gemengd';
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlening, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'dienstverlening';
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'horeca tot en met horecacategorie 2' of 'gemengd';
f. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag voor een andere functie dan het wonen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'parkeergarage', in welk geval in de tweede en hogere bouwlagen ten behoeve van een parkeergarage mogen worden gebruikt;

g. het gebruik van de gronden en bouwwerken, ter plaatse aangeduid als ‘horeca tot en met horecacategorie 2’, ten behoeve van horecabedrijven van categorie 3 en hoger;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

Artikel 18: Waarde - Archeologie

18. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden van de gronden.

18. 2. Bouwregels

18. 2. 1. In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.

18. 2. 2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 m boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m², conform de bij de bestemming behorende uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

18. 3. Afwijken van de bouwregels

18. 3. 1. Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 18.2.2. ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

18. 3. 2. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2., indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van afgravingen, of;

c. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een ter zake kundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18. 3. 3. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

18. 3. 4. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

18. 4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

18. 4. 1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de ze gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodem - structuur;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

18. 4. 2. Het bepaalde in lid 18.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming met lid 18.1.;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

18. 4. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

18. 4. 4. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend kan worden besloten dat voor ingrepen groter dan 50 m² de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

18. 4. 5. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 19: Waarde - Beschermd stadsgezicht

19. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in het beeldkwaliteit aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de bebouwing daarin.

19. 2. Bouwregels

19. 2. 1. In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.

19. 2. 2. Ten aanzien van bouwpercelen gelden de volgende regels:

a. het minimale aantal te realiseren percelen per (her)-ontwikkellocatie wordt gevonden door de totale breedte van een aaneengesloten te (her)ontwikkelen locatie delen door 7,2 en het aldus gevonden getal naar boven af te ronden. (De maximale breedte voor een perceel bedraagt dientengevolge 7,20 m);
b. de parcellering van percelen moet leesbaar zijn over de gehele diepte van het perceel. (Het perceel dient zowel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1' als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' dezelfde breedtemaat te hebben);
c. er mogen maximaal drie percelen met dezelfde breedte naast elkaar liggen onder de voorwaarden dat:
   1. dit slechts één maal per (her)ontwikkellocatie voorkomt, en;
   2. de percelen grenzend aan de percelen met één en dezelfde breedte minimaal 0,90 m breder of smaller moeten zijn dan deze percelen.

19. 2. 3. Het maximale aantal woningen wat per bouwperceel mag worden gebouwd, wordt bepaald door:

a. voor gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'centrum':
   - het totale oppervlakte van één perceel, te delen door 72. Het getal dat daaruit wordt verkregen moet worden afgerond als geheel getal, naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot en met 0,5);

b. voor de overige gebieden:
   - het totale oppervlakte van één perceel, te delen door 108. Het getal dat daaruit wordt verkregen moet worden afgerond als geheel getal, naar boven (vanaf 0,5) of naar beneden (tot en met 0,5).

19. 2. 4. Voor het bouwen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

a. bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen de grenzen van een bouwperceel;
b. gebouwen mogen niet aaneengesloten doorlopen van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1', naar de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2', tenzij dit in de bestaande situatie wel het geval is.

19. 2. 5. Voor het bouwen of ver- en herbouwen van gebouwen, ter plaatse aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1', gelden de volgende regels:

a. elk gebouw staat over de gehele breedte van het perceel, op de perceelgrens;
b. de maximale goot- en bouwhoogte en hellingshoek van het dak mag niet hoger zijn dan:

Locatie	**Maximale bouwhoogte in meters**	**Maximale goothoogte in meters**	**De hellingshoek in graden van het dak moet liggen tussen de**
de Weststraat	12,9	10,2	10 en 60
de Kerkgracht, Loodsgracht, Molengracht, Westgracht, en Zuidstraat	16,7	10,2	10 en 60

tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', in welk geval de bouwhoogte respectievelijk goot- en bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de aangegeven hoogte mogen bedragen;

c. lid 19.2.5. is niet van toepassing op het pand in de volgende tabel:

Adres	**nummer**	**Omschrijving gebouw**
Westgracht	66-69a	Voormalige Lutherse Kerk

d. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' heeft de begane grond een verdiepingshoogte van niet minder dan 3,50 m;
e. het verschil van de verdiepings-, en goothoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient niet minder dan 0,15 m te bedragen;

f. per gebouw mag maximaal één erker op de verdieping aan de voorgevel worden gebouwd waarbij de erker niet meer dan 0,60 m uitsteekt en niet hoger is dan de verdiepingshoogte;
De breedte van de erker mag niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedragen.

19. 2. 6. Voor het her- of bouwen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' gelden de volgende regels:

a. bebouwing op de voorgevelrooilijn van een bouwperceel waarvan de breedte niet groter of gelijk is als 7,20 m, dient gevormd te worden door:
   1. een erfafscheidingsmuur met een bouwhoogte van niet meer dan 1,80 m, en/of;
   2. een gebouw over de gehele breedte van het bouwperceel;
b. bebouwing op de voorgevelrooilijn van een bouwperceel waarvan de breedte groter is dan 7,20 m, dient gevormd te worden door:
   1. bebouwing over niet meer dan 75% van de breedte van de bouwstrook binnen de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, en/of;
   2. een gebouw hoger dan 3,00 m met een breedte van niet meer dan 7,20 m;
c. gebouwen ter plaatse aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' zijn minimaal één verdieping lager ten opzichte van bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1'. Daarnaast dient de maximale bouwmassa van gebouwen te voldoen aan de onderstaande tabel:

Locatie	**Soort gebouw**	
Langs de Oostslootstraat en Molenstraat	maximaal 2 bouwlagen met kap, staand in de voorgevel rooilijn	
Langs de Keizersgracht	maximaal 2 bouwlagen met kap, staand in de voorgevelrooilijn of	**met uitzonderingen van hoekpanden,** maximaal 3 bouwlagen met een plat dak, mits dit maximaal 40% betreft per te herontwikkelen locatie en niet meer dan 2 gebouwen naast elkaar betreft.

d. zodra er op twee of meer naast elkaar liggende percelen teruggelegen bebouwing en/ of een terug gelegen bovenverdieping aanwezig is, dan dient de zijde van de bebouwing en/of de bovenverdieping van elk perceel welke naar de straat is toegekeerd minstens 0,50 m ten opzichte van elkaar te verspringen;

e. de gevel bevat minstens een dakrandbeëindiging;
f. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 10 ° en niet meer dan 60° bedragen;
g. in afwijking op het bepaalde in sub c. mogen gebouwen een grotere bouwmassa hebben indien dit reeds ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaand was, dan wel worden gebouwd of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet.

19. 2. 7. Ten aanzien van gebouwen op een straathoek gelden de volgende, op lid 19.2.2. tot en met 19.2.6. aanvullende, regels:

- op een hoekperceel zullen gebouwen en/of erfafscheidingen uitsluitend in de rooilijn (drie zijden) staan, waarbij de hoek aan de zijkant van de gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' minstens wordt gevormd door het pand.

19. 2. 8. Ten aanzien van daken op de gebouwen gelden, onverminderd het gestelde in lid 19.2.2. tot en met 19.2.7., de volgende regels:

a. een pand wordt voorzien van een kap;
   1. bij toepassing van een lessenaarsdak, bij gebouwen, ter plaatse aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1', bevindt het hoogste punt zich aan de voorkant;
   2. aan afgetopt zadeldak is niet toegestaan;
b. de gevel (met uitzondering van een kap waarvan de noklijn haaks ligt op de voorgevellijn) mag niet gedeeltelijk worden doorgetrokken zodat de gevel onderdeel uitmaakt van de kapvorm;
c. een gevel wordt altijd beëindigd door een dakrand.

19. 2. 9. Ten aanzien van het realiseren van garages gelden de volgende regels:

a. er mogen geen garages worden aangelegd welke minder dan 10 parkeerplaatsen bevatten;
b. de maximale bouwhoogte van een nieuw te bouwen parkeergarage (uitgezonderd de toegang) is ter plekke van de parkeerplaatsen 0,00 m + peil;
c. de toegang tot de garage dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2' plaats te hebben.

19. 2. 10. Het bepaalde in lid 19.2.2. tot en met 19.2.9. is niet van toepassing op de gronden en bouwwerken, ter plaatse aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwregels beschermd stadsgezicht'.

19. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

19. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 19.2.2. in die zin dat bredere percelen worden gerealiseerd, met een breedte van niet meer dan 11,00 m, mits:
   1. binnen de zone van 27,00 m slechts één perceel breder dan 7,20 m voorkomt;
   2. de minimale afstand tussen twee percelen die breder zijn dan 7,20 m, 4,50 m bedraagt;
b. het bepaalde in lid 19.2.7. in die zin dat niet in de rooilijn wordt gebouwd, mits:
   1. de afstand van de rooilijn tot het gebouw niet minder dan 3,00 m bedraagt, en;
   2. op de rooilijn een erfafscheiding wordt gerealiseerd net niet minder dan 1,80 m;
c. het bepaalde in lid 19.2.8. sub a. in die zin dat een plat dak wordt gerealiseerd, mits:
   1. de goothoogte niet minder dan 0,50 m lager is dan de goothoogte van het naastgelegen pand (bestaand of nieuw);
   2. de naastgelegen panden zijn voorzien van een kap;
   3. het gebouw niet op een hoek van straten en/of grachten is gelegen;
   4. het aantal platte daken mag niet meer dan 30% bedragen van het aantal daken van een blok aaneengesloten bebouwing.

19. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de bovenverdieping van een gebouw ten behoeve van opslag;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

19. 6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

19. 6. 1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het geheel of gedeeltelijk weghalen/slopen van hekwerken, beschoeiingen en kademuren langs het water;
b. het schilderen of pleisteren van de in de perceelgrens gebouwde gevels van gebouwen en erfafscheidingsmuren;
c. het aanleggen van inritten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1 en/of 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2'.

19. 6. 2. Het bepaalde in lid 19.6.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

19. 6. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.

19. 7. Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

19. 7. 1. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, ten behoeve van nieuwe doorbraken, extra dwarsstraten, doorgangen of stegen in de bestaande bebouwingsstructuur is een omgevingsvergunning vereist.

19. 7. 2. Het bepaalde in lid 19.7.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

19. 7. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.

Artikel 20: Waterstaat - Waterkering

20. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. waterkering;
met de daarbijbehorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20. 2. Bouwregels

20. 2. 1. Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen, geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

20. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

20. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de waterkerende functie, nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing.

20. 4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 20. 2. in die zin dat de binnen de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestane bouwwerken worden gebouwd, op voorwaarde dat:
  1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk;
  2. vooraf positief advies is ontvangen van het Hoogheemraadschap.

20. 5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

20. 5. 1. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ophogen en afgraven van gronden;
b. het aanbrengen van beplanting.

20. 5. 2. Het bepaalde in lid 20.5.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

20. 5. 3. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterkering.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 21: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 22: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding ‘seksinrichting’;
e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 23: Algemene aanduidingsregels

23. 1. geluidzone - industrie

23. 1. 1. *Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

23. 1. 2. *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

23. 2. vrijwaringszone - waterkering

23. 2. 1. *Bouwregels*

a. Op of in deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen.
b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduidingsgrenzen gelden de volgende regels:
   1. op of in deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, mag niet meer dan 10,00 m bedragen.

23. 2. 2. *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 23.2.1. sub a. en b. onder 1. in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf positief advies is ontvangen van het Hoogheemraadschap.

Artikel 24: Algemene afwijkingsregels

24. 1. 1. Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels in die zin dat wordt afgeweken van de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3, tot niet meer dan 10% van die normen;
c. de regels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
d. de regels ten aanzien van de bouwgrenzen in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de grootte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
   1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 6 m² bedraagt;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw met een maximum van 1,50 m bedraagt;
g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
   1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
   2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

   mits:
   - de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend;

   3. balkons, mits:
      a. de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend;
      b. de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
   4. erkers, mits:
      a. de bouwgrens met niet meer dan 0,60 m overschrijdend;

b. de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;

24. 1. 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.1.1. kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.

24. 1. 3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.1.1. kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 25: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

a. de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3, worden gewijzigd;
b. de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen' onderling worden gewijzigd dan wel worden gewijzigd in de bestemming 'Groen', nieuwe bouwvlakken worden toegevoegd en/of de ligging van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' wordt gewijzigd, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
   2. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 13,00 m zal bedragen;
   3. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3;
c. de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen - Park', met dien verstande dat:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3';
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van toepassing zijn;
   3. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3;
d. binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' de aanduiding 'supermarkt' wordt toegevoegd, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4';
   2. het aantal supermarkten in het Stadshart Centrum van Den Helder niet meer dan 4 mag bedragen;
   3. de totale bruto-vloeroppervlakte van supermarkten in het Stadshart Centrum van Den Helder na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer dan 1,000 m² mag toenemen tot een maximum van 8.746 m²;
   4. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3;
e. de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijf' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Groen - Park', 'Verkeer - Verblijf', mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6';
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4, 6, 8 en 14 van toepassing zijn;
   3. voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 3.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 26: Overgangsrecht

26. 1. Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in sublid a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26. 2. Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010
van de gemeente Den Helder.

Behorende bij het besluit van …….

BIJLAGE 1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	**01**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW**	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m^2	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.>= 500 m^2	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	**02**	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW**	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN**	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	**06**	**AARDOLIE- EN AARDGASWINNING**	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling.instrumenten: < 100.000.000 N m^3/d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m^3/d	5.2
15	**10, 11**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m^2	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m^2	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m^2	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m^2	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o.<= 1000 m^2	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m^2	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m^2	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m^2	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m^2	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m^2	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m^2	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m^2	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m^2	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**VERWERKING VAN TABAK**	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	**15**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)**	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	**16**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN**	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	**20**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN**	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf,- lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	**23**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN**	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m^2	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m^2	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c.>= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**VERVAARDIGING VAN METALEN**	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c >=4.000 t/j	5.1
28	**25, 31**	**VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)**	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m^2	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emailleren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharden	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m^2	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m²	3.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	**26, 27, 33**	**VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN**	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	**26, 33**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	**26, 32, 33**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	**29**	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
		1. p.o. < 10.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 10.000 m²	4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)**	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
		3. metalen schepen < 25 m	4.1
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1
		2. met proefdraaien motoren	5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	**31**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.**	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstoffeerderijen b.o.< 200 m^2	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	**38**	**VOORBEREIDING TOT RECYCLING**	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	**41, 42, 43**	**BOUWNIJVERHEID**	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m^2	2
50	**45, 47**	**HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS**	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
		2. met LPG< 1000 m^3/jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	**46**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: 1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
5152.2 /.3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m^2	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte < = 200 m^2	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte < = 1000 m^2	3.1
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m^2	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	**49**	**VERVOER OVER LAND**	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ^{2}	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ^{2}	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER**	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	**77**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	**63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
			1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	**37, 38, 39**	**MILIEUDIENSTVERLENING**	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddelterugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
o.c. opslagcapaciteit
v.c. verwerkingscapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet elders genoemd
t ton
kl klasse
u uur
d dag
w week
jr jaar
= is gelijk aan
< kleiner dan
> groter dan

BIJLAGE 2

Aan-huis-verbonden beroepen

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:
(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij
Waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf enz.
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Horeca:
logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast (bieden logies- en ontbijtgelegenheid).

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:
reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies enz.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
notaris, advocaat, accountant, assurantie- / verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken enz.

Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enz.

Onderwijs, waaronder:
autorijschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

===

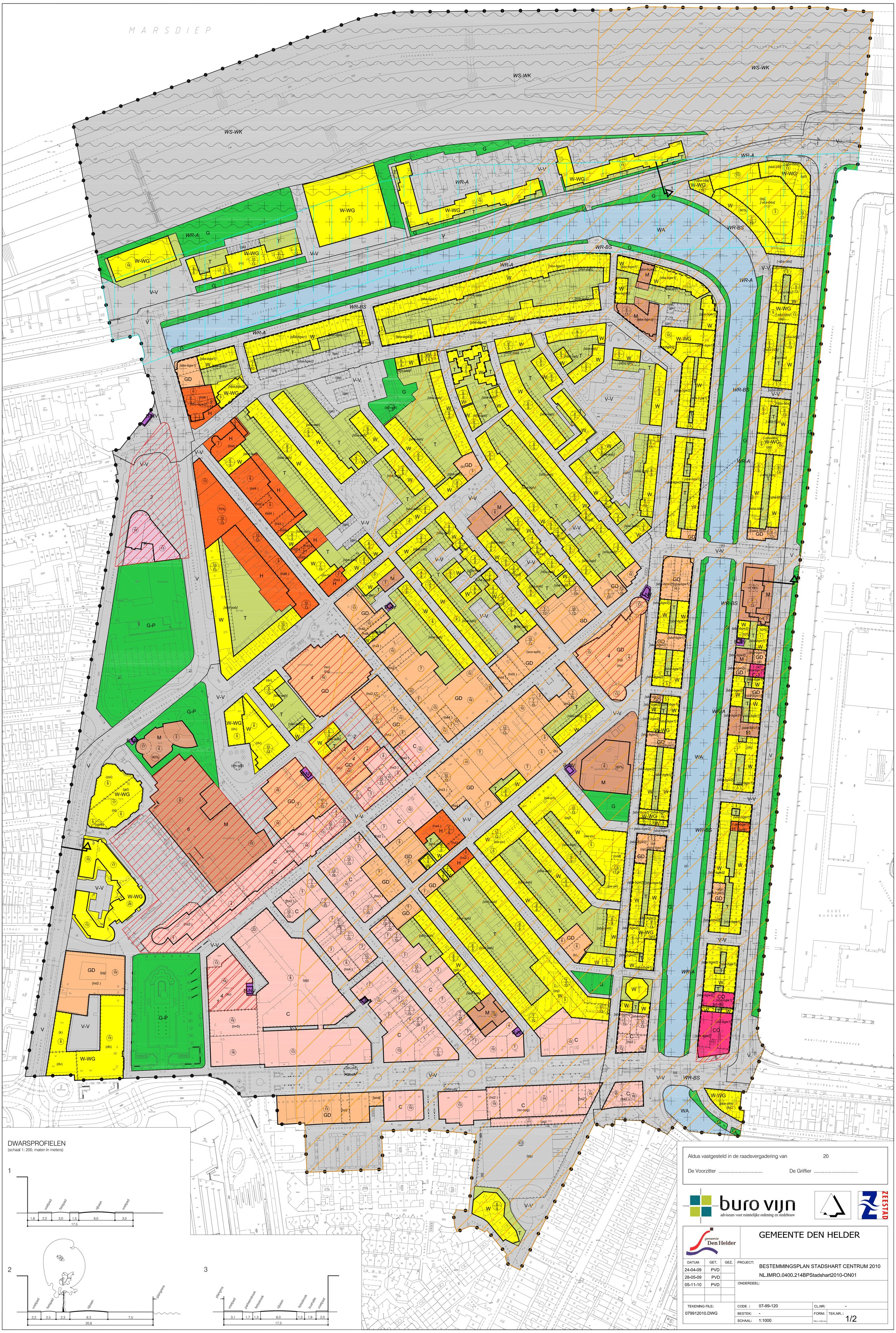
BIJLAGE 3

Parkeernormen 2005 - 2010

Functie			centrum
woning groot	>450 m3	woning	1,4
woning midden	> 350 m3 maar < 450 m3	woning	1,3
woning goedkoop	< 350 m3	woning	1,1
appartement groot	=> 130 m2	woning	1,3
appartement midden	> 75 m2 maar < 130 m2	woning	1,2
appartement klein	<= 75 m2	woning	1
serviceflat/aanleunwoning		woning	0,4
kamer verhuur		kamer	0,4
binnensteden/hoofdwinkelgebied		100 m2 bvo	3
stadsdeelcentra		100 m2 bvo	
wijk-, buurt- en dorpscentra		100 m2 bvo	3,25
grootschalige detailhandel		100 m2 bvo	
(week)markt		100 m2 bvo	3,25
(commerciële) dienstverlening (kantoren met balie)		100 m2 bvo	1,75
kantoren (zonder balie)		100 m2 bvo	1,15
arbeidsext./bezoekersext. bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)		100 m2 bvo	0,45
arbeidsint./bezoekersext. bedrijven (industrie, garagebedr., laboratorium, werkplaats, transportbedr.)		100 m2 bvo	1,25
arbeidsext./bezoekersint. Bedrijven (showroom)		100 m2 bvo	0,7
bedrijfsverzamelgebouw		100 m2 bvo	1,25
café/bar/discotheek/cafetaria		100 m2 bvo	5
restaurant		100 m2 bvo	9
museum/bibliotheek		100 m2 bvo	0,4
bioscoop/theater/schouwburg		zitplaats	0,15
sporthal (binnen)		100 m2 bvo	1,75

Parkeernormen 2005 - 2010

Functie		centrum
sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20
dansstudio/sportschool	100 m2 bvo	2,5
squashbanen	baan	1,25
tennisbanen	baan	2,5
golfbaan	hole	
bowlingbaan/biljartzaal	baan/tafel	2
stadion	zitplaats	0,2
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	3,5
zwembad	100 m2 opp.bassin	8
themapark/pretpark	ha. netto terrein	8
overdekte speeltuin/hal	100 m2 bvo	7
manege	box	
cultureel centrum/wijkbebouw	100 m2 bvo	2
ziekenhuis	bed	1,6
verpleeg/verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6
arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	behandelkamer	1,75
WO/HBO-dag	collegezaal	20
MBO (ROC)/WO/HBO-dag	leslokaal	6
voorber. beroepsonderwijs (VWO,HAVO,Vbo)-dag	leslokaal	0,75
avondonderwijs	student	0,75
basisonderwijs	leslokaal	0,75
chreche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	arbeidsplaats	0,7
hotel	kamer	0,8
volkstuin	perceel	
religiegebouw	zitplaats	0,1
begraafplaats/crematorium	gelijktijdige begra-venis/ crematie	20



Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20

De Voorzitter ..... De Griffier .....

buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedebouw

ZEESTAD

gemeente Den Helder

GEMEENTE DEN HELDER

DATUM	GET.	GEZ.
24-04-09	PVD	
28-05-09	PVD	
05-11-10	PVD	

PROJECT: BESTEMMINGSPLAN STADSHART CENTRUM 2010
NL.IMRO.0400.214BPStadshart2010-ON01

ONDERDEEL:

TEKENING FILE: 079912010.DWG

CODE : 07-99-120
BESTEK: -
SCHAAL: 1:1000

CL.NR: -
FORM: 760 x 1120 mm
TEK.NR. : 1/2

PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening	3
C	Centrum	4
CO	Cultuur en ontspanning	5
GD	Gemengd	6
G	Groen	7
G-P	Groen - Park	8
H	Horeca	9
K	Kantoor	10
M	Maatschappelijk	11
T	Tuin	12
V	Verkeer	13
V-V	Verkeer - Verblijf	14
WA	Water	15
W	Wonen	16
W-WG	Wonen - Woongebouw	17
WR-A	Waarde - Archeologie	18

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

WR-BS	Waarde - Beschermd stadsgezicht	19
WS-WK	Waterstaat - Waterkering	20

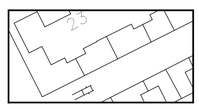
AANDUIDINGEN

	geluidzone - industrie
	vrijwaringszone - waterkering
1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
2	wro-zone - wijzigingsgebied 2
3	wro-zone - wijzigingsgebied 3
4	wro-zone - wijzigingsgebied 4
5	wro-zone - wijzigingsgebied 5
6	wro-zone - wijzigingsgebied 6
(b)	bedrijf
(bi)	bibliotheek
(c)	centrum
(dh)	detailhandel
(dv)	dienstverlening
(ga)	garage
(gd)	gemengd
(gz)	gezondheidszorg
(h≤2)	horeca tot en met categorie 2
(h≤3)	horeca tot en met categorie 3
(h≤4)	horeca tot en met categorie 4
(h=1)	horeca van categorie 1
(h=5)	horeca van categorie 5
(k)	kantoor
(m)	maatschappelijk
(op)	opslag
(pg)	parkeergarage
(si)	seksinrichting
(sb-tt)	specifieke vorm van bedrijf - tandtechniek
(sc-opg)	specifieke vorm van centrum - ondergrondse parkeergarage

AANDUIDINGEN

(sco-sph)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - speelautomatenhal
(sh-oh)	specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca
(sm-gdt)	specifieke vorm van maatschappelijk - gedenkteken
(sw-pv)	specifieke vorm van wonen - parkeervoorziening
(su)	supermarkt
(w)	wonen
(zol)	zorginstelling
	bouwvlak
[ond]	onderdoorgang
[sba-aab]	specifieke bouwaanduiding - aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen
[sba-afb]	specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte
[sba-afm]	specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
[sba-bgw1]	specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1
[sba-bgw2]	specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2
[-sba-bbs]	specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwregels beschermd stadsgezicht
[sba-ub]	specifieke bouwaanduiding - uitstekende bouwlaag
6	maximale bouwhoogte (m)
6 / 9	maximale goot- en bouwhoogte (m)
1	maximum aantal wooneenheden
60%	maximum bebouwingspercentage (%)
1	dwarsprofiel
	gevellijn

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20

De Voorzitter ..... De Griffier .....

buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedebouw

ZEESTAD

gemeente Den Helder

GEMEENTE DEN HELDER

DATUM	GET.	GEZ.
24-04-09	PVD	
28-05-09	PVD	
05-11-10	PVD	

PROJECT: BESTEMMINGSPLAN STADSHART CENTRUM 2010
NL.IMRO.0400.214BPStadshart2010-ON01

ONDERDEEL:

TEKENING FILE: 079912010.DWG

CODE : 07-99-120
BESTEK: -
SCHAAL: 1:1000

CL.NR: -
FORM: 570 x 560 mm
TEK.NR. : 2/2