

BESTEMMINGSPLAN

Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020

Toelichting

VERSIE: voor vaststelling
DATUM: 10 september 2020
IMRO-CODE: NL.IMRO.0400.214BPKONSPOOR2019-VST1

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING.....	4
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	8
2.1. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2. VISIE EN MOTIVERING TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.3. VERTALING (TOEKOMSTIGE) SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	12
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	15
3.1. INLEIDING.....	15
3.2. EUROPEES BELEID.....	15
3.3. RIJKSBELEID	16
3.4. PROVINCIAAL BELEID.....	19
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1. INLEIDING.....	28
4.2. WATER	28
4.3. BODEM.....	29
4.4. ECOLOGIE	30
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.6. GELUID	34
4.7. LUCHT	37
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	38
4.9. MILIEUZONERINGEN	40
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	42
4.11. VERKEER EN PARKEREN.....	44
4.12. DUURZAAMHEID	45
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	46
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47

Bijlagen:

- Quicksan Wet natuurbescherming Stadshart Centrum Koningstraat – Spoorstraat te Den Helder, d.d. 27 april 2020, Blom Ecologie BV
- Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Koningstraat-Spoorstraat, d.d. 22 april 2020, Kragten
- Memo stikstof, d.d. 24 juni 2020, Els&Linde

HOOFDSTUK 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.”

Bovenstaand aangehaalde passage is opgenomen in het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder. Dit uitwerkingsplan vormt de basis voor de sociaal-ruimtelijke interventie om de samenhang en kwaliteit weer terug te brengen in het stadshart van Den Helder. De insteek is om Den Helder met behoud van bestaande kwaliteiten te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, levendige en maritieme stad.

Met het Uitwerkingsplan Stadshart wordt aangegeven hoe de stedelijke 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.

Het uitwerkingsplan bevat diverse speerpunten, waaronder de ontwikkeling van Willemsoord, het verbeteren van de stationszone en het opknappen van het winkelhart.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is gerelateerd aan het derde speerpunt. Door Zeestad, Helder Vastgoed en gemeente Den Helder wordt gewerkt aan de planvorming voor de stedelijke vernieuwing ter plaatse van en in de directe omgeving van de Spoorstraat en Koningstraat. Deze planvorming gaat uit van het concentreren van het winkelgebied, de ontwikkeling van het stadspark, het realiseren van diverse woonmilieus, het herpositioneren van de horeca en het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart. Voor de ontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat is op 14 december 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente. In deze overeenkomst zijn principes / afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van de Koningstraat en omgeving tot (gemengd) woongebied aan het park. Voor een deel van de planvorming nadert de uitvoeringsfase.

De voorziene ontwikkelingen kunnen niet op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Onderhavig bestemmingsplan dient als juridisch planologisch kader voor deze ontwikkelingsopgave.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Den Helder en maakt deel uit van het centrumgebied.

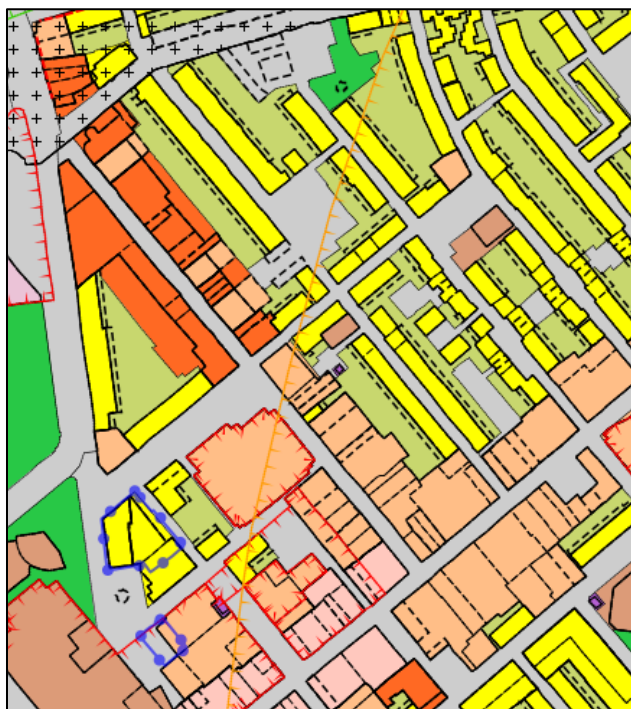
Het plangebied beslaat ruwweg het gebied dat begrensd wordt door het Koningsplein, de Koningstraat, de Spoorstraat (tot aan de 2^e Vroonstraat), de Spuistraat, de Plantsoenstraat, de Koningdwarsstraat en de Prins Hendriklaan.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied (bij benadering met een rood kader opgenomen) in relatie tot de omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadshart centrum 2010'. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden per 26 november 2011.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is dat de bestemmingen Horeca (oranje) en Gemengd (roze) dominant zijn binnen het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010.

Het vigerend bestemmingsplan bevat in hoofdzaak een juridisch planologische regeling die geënt is op het gebruik van het plangebied voor centrumfuncties in de vorm van detailhandel, horeca en wonen. Binnen het voor dit bestemmingsplan relevante deel van het plangebied zijn de bestemmingen Centrum (artikel 4), Gemengd (artikel 6), Horeca (artikel 9), Tuin (artikel 12), Verkeer (artikel 13), Verkeer-Verblijf (artikel 14) en Wonen (artikel 16) opgenomen. Ter bescherming van bijzondere waarden gelden voor het noordelijke deel van het plangebied tevens de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 18) en de dubbelbestemming Waarde-Beschermde Stadsgezicht (artikel 19).

Conclusie

De uitplaatsing van horeca- en detailhandelfuncties en het omzetten naar woonfuncties, al dan niet in combinatie met het plegen van sloop-nieuwbouw, kan deels niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zo zijn onder andere woonfuncties niet toegestaan op de begane grond van panden met een horecabestemming en wijken de beoogde herstructureringsplannen af van de toegestane functies en bouwmaten. In algemene zin geldt ook dat het vigerend bestemmingsplan vanuit het perspectief van het te realiseren woongebied niet voorziet in de meest doelmatige bestemmingen.

Om de gewenste transformatie naar een woongebied en de diverse stedelijke vernieuwingsprojecten mogelijk te maken dient derhalve een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsvisie beschreven, waarbij de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie nader toegelicht worden. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste nieuwe situatie getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Den Helder en maakt deel uit van het centrum van de stad. Het plangebied beslaat ruwweg het gebied dat begrensd wordt door het Koningsplein, de Koningstraat, de Spoorstraat (tot aan de 2e Vroonstraat), de Spuistraat, de Plantsoenstraat, de Koningdwarsstraat en de Prins Hendriklaan.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het plangebied (bij benadering met een rood kader opgenomen). De foto linksboven toont de noordzijde van de Koningstraat met aan de rechterzijde de onbebouwde groenzone. De foto linksonder geeft de lagere woonbebouwing aan de Koningdwarsstraat weer. Het plangebied bevat diverse braakliggende terreinen, waaronder het terrein aan de Prinsenstraat/Spuistraat (foto rechtsonder). Op de foto rechtsboven is de Spoorstraat zichtbaar.

Het centrumgebied is vanaf circa 1850 ontstaan, waarbij het bestaande stratenpatroon geënt is op het oude verkavelingspatroon van de polder. De bebouwing is in uiteenlopende perioden en stijlen gerealiseerd. De hoofdstraten (Koningstraat, Spoorstraat, Prins Hendriklaan) kennen daarbij een voornamere bouw, veelal bestaand uit twee bouwlagen al dan niet met een kapconstructie, dan de secundaire straten. Recentere toevoegingen, onder andere de Vomar aan de Koningdwarsstraat en de bouwblokken Spoorstraat 68-74 en 55-59, zijn opgericht in een groter volume. Door deze verscheidenheid aan bebouwing is sprake van een gevarieerd stedenbouwkundig beeld.



Afbeeldingen: binnen het plangebied staan veel panden leeg (foto links van de Koningstraat), dan wel is sprake van een tijdelijke invulling van panden. De bebouwing is gevarieerd, waarbij in de jaren '80 grotere volumes zijn toegevoegd (foto rechts van de Spoorstraat).

De Koningstraat en de Spoorstraat behoren tot het centrumwinkelgebied van Den Helder en bieden derhalve plaats aan verschillende functies. In hoofdzaak wordt de begane grond van de panden gebruikt voor centrumfuncties in de vorm van winkelruimten, dienstverlening, culturele functies en horecafuncties. De overige bouwlagen van de panden worden benut als magazijnruimten en voor woonfuncties. Langs de secundaire straten binnen het plangebied, te weten de Plantsoenstraat, de Koningdwarsstraat en de Spuistraat, zijn voornamelijk woonpanden gelegen.

Binnen het plangebied is duidelijk zichtbaar dat de centrumfunctie van het winkelhart van Den Helder onder druk staat. Ook heeft het transformatie/herstructureringsproces van het centrumgebied reeds grote gevolgen voor de ruimtelijke structuur en het gebruik van de bebouwing. Veel panden staan (langdurig) leeg of bieden plaats aan tijdelijke functies, hetgeen een negatieve invloed heeft op de staat van de panden en daarmee op de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de herstructureringsopgave en ter voorkoming van veiligheidsrisico's zijn binnen het plangebied al diverse panden/bouwblokken gesloopt: de straatwand van de Koningstraat wordt ter hoogte van de Oostslootstraat, de adressen 67-69, de hoek met de Koningdwarsstraat en de Prinsenstraat onderbroken door braakliggende terreinen.

De straten binnen het plangebied zijn ingericht als 30 km/u-zone, waarbij het noordelijke deel van de Koningstraat en het zuidwestelijke deel van de Spoorstraat als voetgangersgebied zijn aangelegd met venstertijden voor autoverkeer. De aan de westzijde van het plangebied gelegen Prins Hendriklaan maakt deel uit van het openbaarvervoernetwerk en betreft een 50km/u-weg. Met uitzondering van de genoemde voetgangerszones bieden de straten de mogelijkheid om langs te parkeren. Andere parkeermogelijkheid wordt geboden op (braakliggende) terreinen langs de Prins Hendriklaan, de Spuistraat en in de aan de Koningdwarsstraat gelegen parkeergarage Koninckshoek.

2.2 Visie en motivering toekomstige situatie

In de vorige paragraaf is beschreven dat de functie van het plangebied als deel van het centrumwinkelgebied van Den Helder onder druk staat. Dit komt tot uiting in de leegstaande panden, de slechte staat van onderhoud van veel panden, hetgeen een negatieve weerslag heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

Dit blijkt ook uit het uitgevoerde Leefbaarheidsonderzoek Koningstraat. Dit onderzoek, met als doel inzicht te krijgen in de leefbaarheid op en om de Koningstraat en de mogelijkheden om deze te verbeteren, heeft het college laten doen op initiatief van de gemeenteraad. Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de problemen omtrent overlast en leefbaarheid op en rond de Koningstraat reëel zijn en dringend moeten worden aangepakt.

Om het tij te keren wordt mede ingezet op stedelijke vernieuwing en een herschikking van functies in het gebied. De stedelijke vernieuwing van het stadshart heeft de afgelopen jaren vorm gekregen door een nauwe samenwerking tussen gemeente, Zeestad CV/BV, de Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed. Deze partijen hebben aanzienlijke posities in het gebied en investeren ook in (uitbreiding van) deze posities om de transformatie van het plangebied te stimuleren. Het ruimtelijk kader voor deze samenwerking wordt gevormd door het Uitwerkingsplan Stadshart (2008) en het Ambitiedocument Huiskamer van de Stad (2015).

In hoofdzaak is de opgave om de Koningstraat – Spoorstraat te transformeren naar (gemengd) levendig woongebied aan het park, waarmee gestreefd wordt naar het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied en in bredere zin naar een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad van Den Helder.

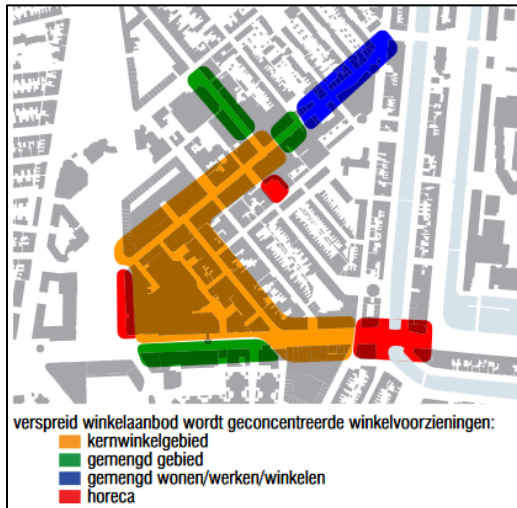
De interventies binnen het plangebied bestaan uit verschillende deelprojecten die gefaseerd worden uitgevoerd. Onderstaand worden deze per thema toegelicht.

Herpositionering functies

De centrumvoorzieningen in het Stadshart zijn in de bestaande situatie binnen een relatief groot gebied gesitueerd, waardoor het centrumgebied te groot is en niet goed functioneert. Dit komt de aantrekkelijkheid van het gebied en het draagvlak voor de voorzieningen niet ten goede.

Ingezet wordt op het versterken van de winkelstructuur door concentratie van winkels. Op deze wijze ontstaat een compact, compleet en vitaal kernwinkelgebied. Het compacte winkelgebied voor Den Helder is gebaseerd op een 'haltermodel'. Dit bestaat uit twee nieuwe winkelconcentraties aan weerszijden van de centrale winkelstraat: de Keizerstraat.

Naast het winkelmoment is het centrum ook de plek voor eten, uitgaan en cultuur. Ook voor deze functies is een herpositionering nodig. Het doel van deze herpositionering is om sterke aan elkaar gekoppelde deelmilieus met verschillende bezoekomomenten te creëren, waardoor er meer relatie en synergie tussen cultuur, horeca en kernwinkelgebied ontstaat en de toeristische functie van het stadshart versterkt wordt.



Afbeelding: weergegeven is streefsituatie waarin de functies binnen het centrumgebied geherpositioneerd zijn. De kleur geel betreft het kernwinkelgebied, de groene gebieden zijn de gemengde gebieden. Bron: Uitwerking Stadshart 2008

Voor het plangebied houdt deze herpositionering in dat het noordelijke deel van de Koningstraat voornamelijk naar woongebied zal transformeren. Gerelateerd aan de woningen zullen enkele aan huis gebonden kleine bedrijfjes kunnen bestaan. Dit deel van de Koningstraat bevat ook diverse horecafuncties die vooral bestaan uit drinkgelegenheden en eetzaken met ruime openingstijden. Dit horeca-aanbod heeft nauwelijks wisselwerking met het winkelend publiek en de restaurants. Bovendien laten deze functies zich lastig verenigen met de woonfunctie die de buurt ook heeft. In dit gebied heeft een aantal ondernemers zich verenigd om te streven naar een kwalitatief goed uitgaansmilieu in Den Helder. Zij hebben zich reeds elders gevestigd, dan wel onderzoeken de mogelijkheden daartoe. Dit sluit aan bij het streven om voor dit gebied de woonkwaliteit te vergroten. Vanuit dit perspectief is er door de gemeente ook een traject opgestart om de drie coffeeshops, die nu binnen het noordelijke deel van de Koningstraat gelegen zijn, te verplaatsen naar elders in Den Helder.

Het zuidelijke deel van de Koningstraat en het gedeelte van de Spoorstraat tussen de Koningstraat en de Molenstraat transformeren naar gemengd gebied. Het gemengd gebied behoort niet tot het primaire winkelgebied, maar biedt wel plaats aan een verschillende functies zoals, dienstverlening, speciaalzaken die niet in het kernwinkelgebied thuis horen en woningen met eventueel bedrijf aan huis. Door in deze straten op de begane grond een hogere verdiepingshoogte te behouden, wordt een eventuele ontwikkeling van winkels in de toekomst niet geblokkeerd.

Herinrichting openbare ruimte

Een ander deel van de interventie richt zich op de openbare ruimte. De intentie is om middels herinrichting een kwaliteitsverbetering door te voeren. In het oostelijke deel van de Spoorstraat is dit reeds gebeurd. Ook de overige straten zullen volgen, waarbij de Koningstraat als stadsstraat ingericht wordt. De aandacht gaat hier uit naar het toevoegen van bomen, waar mogelijk het invoeren van eenrichtingsverkeer en het aanleggen van duidelijke stoepen en parkeerstroken.

(Woning)bouwprojecten

De interventie betreft naast renovatietrajecten van bestaande panden tevens woningbouwprojecten waarbij een kwalitatieve toevoeging voor bestaande en nieuwe woonmilieus in de aanloopstraten Koningstraat en Spoorstraat wordt gerealiseerd. De deelprojecten gaan uit van het herstel van het stedelijk weefsel en een opbouw in ensembles. Binnen de ensembles is sprake van een duidelijke verfijning en een kleinere schaal, waarbij er eenheid is binnen het ensemble. De projecten kennen een

pandsgewijze architectuur en een menging van verschillende woningtypes. Er zullen verschillende kavelbreedtes en gebouwhoogten worden toegepast wat karakteristiek is voor het stadshart.

Het doel is om te komen tot een (gemengd)woongebied met circa 120 tot 150 huur- en koopwoningen, zowel appartementen als woningen met tuin. Het streven is om bij de woningbouwontwikkeling een verdeling aan te houden van 80% woningen voor het middensegment en 20% sociaal. Het accent ligt op koopwoningen. Het woningbouwprogramma sluit aan op de vraag die zal ontstaan uit de toenemende werkgelegenheid in Den Helder bij de Marine en de daaraan gelieerde werkgelegenheid.

2.3 Vertaling (toekomstige) situatie in bestemmingsplan

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is om een passend planologisch kader voor de gewenste functieveranderingen en herstructureringen te bieden. In onderstaande tekst wordt een toelichting gegeven op de met dit bestemmingsplan gemaakte keuzen.

Woonfuncties

Alle bestaande bebouwing en gronden die reeds voor een woonfunctie benut worden, dan wel waarvan duidelijk is dat er op korte termijn binnen de bestaande bebouwing een woonfunctie gerealiseerd zal worden, is bestemd met de bestemming Wonen. Voor deze percelen zijn de bestaande gebruiksmogelijkheden en bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

De percelen die voor woningbouwprojecten aangewend worden zijn voorzien van de bestemming Woongebied. Deze gronden zijn reeds in eigendom van de te ontwikkelen partijen. De gebruiksmogelijkheden van deze percelen zijn gelijk aan die van de percelen met een reguliere bestemming Wonen. Voor de toegestane bouwmaten binnen deze bestemming gelden de volgende uitgangspunten en (stedenbouwkundige) motivering.

Vanuit het perspectief van de uitvoerbaarheid van dit plan in relatie tot de gewenste planologische flexibiliteit is er voor gekozen om voor de betreffende locaties bouwvlakken van 15 meter diep op te nemen. De situering van de bouwvlakken sluit aan bij de situering van de bebouwing in de directe omgeving. Voor de ontwikkelingslocaties wordt verder een maximum goot- en bouwhoogte aangehouden, waardoor een gevarieerd daklandschap en stedenbouwkundig beeld wordt gestimuleerd. Qua toegestane hoogten wordt afgestemd op de bouwvolumes in de omgeving van de ontwikkelingslocaties. Onderscheid is gemaakt in de relatief smalle stukken van de Koningstraat en Spoorstraat en de aangrenzende straten. Hier wordt een maximum goothoogte van 11 meter toegestaan in combinatie met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Ook platte daken kunnen gerealiseerd worden; in dat geval geldt 11 meter als maximum bouwhoogte. Ter hoogte van de Prins Hendriklaan zijn reeds grotere panden aanwezig en is een stevige aanzet tot het stadspark gewenst. Langs de Prins Hendriklaan zijn daarom een maximum goothoogte van 14 meter en een maximum nokhoogte van 18 meter toegestaan. Op de noordkop van het bouwblok aan de Prins Hendriklaan is voorts een hoogteaccent voorzien; hier geldt een maximum bouwhoogte van 19 meter. De motivering voor deze hoogte betreft dat de hoek Prins Hendriklaan/ driehoekig plantsoen op een markante stedelijke positie ligt. Het is de kop van het Koningsdriehoek en heeft een prominente plek aan het park. De gebouwen die aan het park grenzen hebben een Beletage en staan op een verhoogde plint. Om de kop een duidelijke positie aan het park te geven is hier een extra hoogteaccent wenselijk. Met de toegestane 19 meter wordt een duidelijk contrast mogelijk gemaakt met de aangrenzende bebouwing en wordt een sterke verbinding met de Kanaalgracht benadrukt.

Aan de noordelijke zijde van het Koningsplein heeft de Kerktoren een hoogte van ca. 23meter, het inmiddels gesloopte gebouw “de Koploper” had een maximale hoogte van ca 16meter.

De positie van het hoogteaccent geeft oriëntatie in de stad en positioneert het Koningsplein binnen het stedelijk weefsel van den Helder.

In afwijking op het bovenstaande zijn de ontwikkelingslocaties waarvoor reeds uitgewerkte initiatieven bestaan concreter in het bestemmingsplan opgenomen voor wat betreft de bouwvlakken en de toegestane bouwmaten. De bouwvlakken en bouwmaten zijn hier afgestemd op het uitgewerkte bouwplan.

Ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij hoofdgebouwen op te richten, wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling uit het meest recente bestemmingsplan voor het centrum, namelijk Stadshart West uit 2016. De regeling uit dit bestemmingsplan sluit grotendeels aan bij hetgeen vergunningsvrij is toegestaan. De motivering achter de gekozen regeling is om voor de stad, met behoud van bestaande rechten, een gelijke regeling in te stellen voor wat betreft het bouwen bij hoofdgebouwen.

Centrumfuncties, gemengd gebruik en horeca

De gronden/gebouwen die niet voor een woonfunctie gebruikt worden en waarbij geen zicht of wens bestaat op/tot het realiseren van een woonfunctie zijn conform bestaand gebruik bestemd. Dit houdt in dat de bestaande functie met dit bestemmingsplan gerespecteerd worden. Het betreft hier diverse horecafuncties in het noordelijke deel van de Koningstraat. Ook is dit van toepassing op een groot deel van de gronden en panden die in gebruik zijn voor gemengde functies en centrumfuncties en welke gelegen zijn in het zuidelijke deel van de Koningstraat en in de Spoorstraat. Deze gebieden blijven in de nieuwe situatie ook functioneren als aanloopstraat (zuidelijk deel Koningstraat en oostelijk deel van de Spoorstraat), dan wel als deel van het kerngebied (westelijke deel Spoorstraat), waardoor gemengde functies en centrumfuncties hier gewenst blijven. Deze panden zijn conserverend bestemd door de bestaande rechten in dit bestemmingsplan op te nemen. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om, gelijk aan het noordelijke deel van de Koningstraat, ook binnen deze gebieden de woonfunctie te versterken en om horecafuncties te saneren. Daartoe zijn binnen de bestemmingen Centrum, Horeca en Gemengd wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheden wordt het college de mogelijkheid geboden om de bestemmingen Gemengd en Centrum te wijzigen in een bestemming Wonen en om toegestane horecafuncties (planologisch) te saneren. De bestaande coffeeshops die in het noordelijke deel van de Koningstraat gelegen zijn worden met dit bestemmingsplan wegbestemd en onder overgangsrecht geplaatst. De grondslag daarvoor is het streven om deze coffeeshops te verplaatsen. De gemeente is met de coffeeshops in gesprek om deze verplaatsing te realiseren. De insteek is om deze verplaatsing binnen de planhorizon tot stand te brengen.

Aan huis gebonden beroep/bedrijf / bed & breakfast

Met dit bestemmingsplan wordt gelijk aan de algemene regeling binnen de gemeente Den Helder een aan huis gebonden beroep/bedrijf en bed & breakfast toegestaan bij woningen. In lijn met het beleid om ook binnen de woongebieden de levendigheid en bijzondere kleinschalige functies te stimuleren, is in aanvulling op deze standaardregelingen binnen de bestemming Woongebied de mogelijkheid opgenomen om voor een beperkt aantal panden een grotere aan huis gebonden beroep/bedrijfsfunctie te kunnen uitoefenen. Deze mogelijkheid is uitsluitend opgenomen voor gronden/panden met de bestemming Woongebied die in het noordelijke deel van het plangebied gelegen zijn. Binnen deze bestemming zijn de nieuwbouwprojecten gelegen: hier zijn moderne, relatief ruime panden voorzien die zich goed lenen voor een grotere aan huis gebonden beroep/bedrijfsfunctie.

Monumenten, beeldbepalende panden en beschermd stadgezicht

De gemeentelijke monumenten (Koningsplein 9, Koningstraat 89 en Spoorstraat 45) zijn conserverend in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeentelijke monumenten zijn aanvullend als zodanig in het bestemmingsplan geduid en worden beschermd vanuit de erfgoedverordening van de gemeente. Binnen het plangebied zijn ook beeldbepalende panden (Koningstraat 35, 43-45 en 73 en Spoorstraat 64 en 73) aanwezig. Binnen het gemeentelijk beleid worden beeldbepalende panden met het oog op de attentiewaarde als zodanig geduid, maar niet nader beschermd. De omgang met de bijzondere

waarde van een dergelijk pand wordt aan de verantwoordelijkheid van de eigenaar gelaten. Wel is in de welstandsnota een extra zorgvuldigheid voorgeschreven aangaande beeldbepalende panden. De beeldbepalende panden zijn waar mogelijk conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen; de regeling uit het bestaande bestemmingsplan is overgenomen. De panden Koningstraat 35 en 43-45 zijn in eigendom van de te ontwikkelende partijen en grenzen aan te herontwikkelen percelen. Om een effectieve en integrale herontwikkeling mogelijk te maken zijn deze panden opgenomen binnen de bestemming Woongebied en daarmee als ontwikkelingslocatie gekwalificeerd. Aangaande de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied wordt gestreefd naar het behoud en hergebruik van zoveel mogelijk historische elementen. Op deze wijze wordt getracht om de verbinding met het verleden zichtbaar te houden en het karakter van het stadscentrum te behouden.

Het deel van het plangebied ten noorden van de Oostslootstraat maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Dit komt voort uit het aanwijzingsbesluit van de daartoe bevoegde rijksdienst. Hierop is voor de grachtengordel in samenwerking met de rijksdienst de gewenste beeldkwaliteit voor het betreffende gebied beschreven. Uitgangspunt is om de bebouwingssystematiek van de grachtengordel te behouden bij eventuele renovatie-, bouw- en verbouwplannen in de grachtengordel. In het vigerende bestemmingsplan is daartoe reeds een beschermende regeling opgenomen. Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

HOOFDSTUK 3 VIGEREND BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid vanuit Europa, het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2 Europees beleid

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.

De richtlijn schrijft voor dat uiterlijk in 2027 in heel Europa de kwaliteit van alle wateren zowel chemisch (schoon) als ecologisch op orde (gezond) moet zijn.

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, een belangrijke rol. 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) moest er voor zorgen dat in 2015 het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' had bereikt. Het Hoogheemraadschap heeft in zijn gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties.

Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel om 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).

Europese Aanbeveling m.b.t. 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 heviger 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 functionerend 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.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van een deel van het stadshart van Den Helder mogelijk gemaakt, waardoor het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving en duurzame economische mogelijkheden worden gestimuleerd. Het plan sluit aan bij de in bovengenoemde beleidsstukken aangehaalde wateraspecten. Een nadere toelichting op het aspect water volgt in paragraaf 4.1. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in het Europees beleid.

3.3 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Titel 2.2);
2. Kustfundament (Titel 2.3); (art. 2.3.6 Afwijkende regels Friese Waddeneilanden: in werking tegelijk met de 1e aanvulling)
3. Grote rivieren (Titel 2.4);
4. Waddenzee en waddengebied (Titel 2.5)
5. Defensie (Titel 2.6); (art. 2.6.9: beperkingen rond militaire radarstations: in werking tegelijk met de 1e aanvulling)
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Titel 2.13, in werking tegelijk met de 1e aanvulling)

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

7. Rijkswaagen (Titel 2.1)
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
9. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
10. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
13. Veiligheid rond rijkswaagen;
14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de onderwerpen kustfundament, defensie en Waddenzee en waddengebied.

Kustfundament

Ten aanzien van het kustfundament zijn de artikelen 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.5 van belang. Artikel 2.3.3 geeft aan dat een bestemmingsplan de bestemming 'waterkering' geeft aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. In artikel 2.3.4 staat dat met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- De instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament;
- Het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Artikel 2.3.5. geeft daarnaast aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied, ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan, geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen het kustfundament (afbeelding 5), met uitzondering van:

- Bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
- Herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk;
- Bouwwerken voor het openbaar belang voor zover deze bouwwerken niet buiten de gronden, bedoeld in het eerste lid, tot stand gebracht kunnen worden.

Defensie

Ten aanzien van defensie is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegkamp De Kooy. In artikel 2.6.4, vierde lid van het Barro is geregeld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

Waddenzee en waddengebied

Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied is artikel 2.5.6 van belang: op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van overeenkomstige toepassing.

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

Beschouwing en Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen (nadelige) gevolgen voor het kustfundament en maakt geen deel uit van een primaire waterkering. Het bestemmingsplan is voorts niet in strijd met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten van het Waddengebied en de Waddenzee zijn uitgesloten, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Het plangebied heeft daarbij geen betrekking op gronden die als onderdeel van de Waddenzee zijn aangewezen; significante gevolgen voor de cultuurhistorische

kwaliteiten zijn daarmee uitgesloten. Een noodzaak tot het uitvoeren van een beoordeling van de gevolgen voor de kwaliteiten op grond van artikel 2.5.4 van het Barro en een verbod zoals opgenomen in artikel 2.5.5 van het Barro zijn daarom niet aan de orde.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Beschouwing en Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie

De gemeente Den Helder heeft in 2015 het Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland d.d. 28 oktober 2015 vastgesteld. Dit convenant blijft van kracht tot nieuwe samenwerkingsafspraken zijn geformaliseerd. Met het convenant beogen de betrokken partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. In het convenant wordt uitgegaan van een behoefte aan maximaal 2750 nieuwe woningen in de periode 2014-2020 voor de Kop van Noord-Holland, waarbij Den Helder 800-

850 toebedeeld heeft gekregen. In het college van burgemeester en wethouders is op 12 november 2019 het strategisch overleg woningbouwopgave behandeld. In dit document wordt gesteld dat er tot 2025 een woningbehoefte bestaat van 1100 woningen, hetgeen mede gebaseerd is op prognoses die gemaakt zijn in het kader van Helders Perspectief. Gesteld wordt dat er reeds 300 woningen van deze 1100 gerealiseerd zijn. Er resteert daarmee nog een behoefte van 800 woningen. In de plancapaciteit van de gemeente is het project Stadshart Koningstraat/Koningsdriehoek als reservering opgenomen. De raming voor dit project gaat uit van de realisatie van 125 extra woningen (netto toename) in de periode 2019-2023.

Op dit moment wordt voorts gewerkt aan een nieuw regioakkoord voor het woningbouwprogramma. In het conceptregioakkoord wordt uitgegaan van een behoefte van 5.000 extra woningen in de Kop tot 2030. Die behoefte is gebaseerd op autonome groei van het aantal inwoners dat economisch gebonden is, de huisvesting van arbeidsmigranten en de overloop vanuit de metropoolregio Amsterdam naar (het zuidelijk deel van) de regio. Den Helder wil hier haar rol als centrumgemeente met relatief veel binnenstedelijke mogelijkheden tot woningbouw pakken. Uitgegaan wordt van een programma met lopende en nog te starten projecten van ten minste 1.500 woningen tot 2030. Het 'Helders Perspectief van Krimp naar Groei!' werkt door in de woningbouwopgave. De verwachte groei wordt veroorzaakt door de groei van het aantal vacatures waardoor ook een grotere vraag op de woningmarkt wordt verwacht. Daarnaast wordt groei van de woningmarkt bepaald door autonome groei en kan de woningmarkt groeien door een aanbod gestuurde (niche)markt aan te bieden. In de woningbouwopgave ligt de focus op kwaliteit en bijzondere woonmilieus.

Het aantal extra woningen dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt valt binnen de gestelde behoefte. De woningen zijn voorts voorzien op herstructureringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Qua kwalitatieve behoefte wordt aangesloten bij de woningbehoeften zoals deze vermeld zijn in de woonvisie.

Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die gesteld worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

In het gebied rondom Den Helder komen de bewegingen Dynamisch schiereiland, Sterke kernen, sterke regio's en Nieuwe energie bij elkaar.

De intentie van de provincie is om aan de visie een uitwerkingsprogramma te koppelen. Gelijktijdig met de besluitvorming over de Omgevingsverordening die gekoppeld is aan de Omgevingsvisie (medio 2019) worden daartoe acties vastgesteld.

Beschouwing en Conclusie

Het bestemmingsplan maakt de revitalisering van een deel van het stadshart van Den Helder mogelijk. Met het bestemmingsplan wordt ingezet op het verkleinen van het winkelkerengebied en op het versterken van de woonfunctie. Door deze ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de centrumfunctie van Den Helder verbeterd en ontstaat een betere leefomgeving. In relatie tot deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Het bestemmingsplan past daarmee in de visie van de provincie.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010, hetgeen inhoudt dat er geen beleidswijziging is doorgevoerd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk.

Uit een raadpleging van de kaart behorend bij de verordening blijkt dat relevant voor het plangebied zijn:

- Artikel 2: Regels voor het gehele provinciale grondgebied

In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit de verordening blijkt dat met een stedelijke ontwikkeling bedoeld wordt een ontwikkeling als beschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening.

- Artikel 8: Aardkundig waardevolle gebieden

Met dit artikel is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

- Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Met dit artikel is bepaald dat in een bestemmingsplan dat onder andere woningbouw en renovatie mogelijk maakt beschreven dient te worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient voorts aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Beschouwing en conclusie

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Onder het rijksbeleid is reeds de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord. Het bestemmingsplangebied heeft geen bijzondere bescherming van aardkundige waarden en heeft daar derhalve geen invloed op. In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting gegeven op energie en duurzaam bouwen. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de provinciale verordening.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)

In de Strategische Visie 2020 is de Structuurvisie als één van de overkoepelende beleidskaders aangekondigd. De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie in een ruimtelijk beleidskader. Met de Structuurvisie wordt beoogd om sturing te geven aan en samenhang aan te brengen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen Den Helder in de periode tot 2025. In de structuurvisie worden de ruimtelijke ingrepen en voorwaarden die nodig zijn om de strategische doelen uit de strategische visie te bereiken benoemd. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

In de structuurvisie is gekozen voor een benadering die uitgaat van functionele netwerken. Een functioneel netwerk in de stad geeft de plekken in de stad aan die er tezamen voor moeten zorgen dat de economie van de stad goed kan functioneren, het woon- en leefklimaat voor inwoners op orde is, of de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers. Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen, te weten het bewonersdomein, het maritiem domein en het bezoekersdomein. Voor dit bestemmingsplan zijn het bewonersdomein en het bezoekersdomein de relevante domeinen.

Bewonersdomein

Het bewonersdomein omvat alle gebieden in Den Helder die er samen voor moeten zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Prettig wonen, gaat in de eerste plaats over de kwaliteit van het woningaanbod en van de directe woonomgeving. Een goed leefklimaat wordt vooral bepaald door het voorzieningenniveau en de omgevingskwaliteit. Specifiek voor alleen het bewonersdomein gaat het om 'wonen en woonomgeving' en 'voorzieningen'.

Voor wat betreft wonen en woonomgeving wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen. Het streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad is ook leidend bij de herstel- en nieuwbouwopgave in het stadshart. Fysiek zal het aanzicht en de kwaliteit van woningen en panden met name in het stadshart moeten worden verbeterd, evenals de kwaliteit van de openbare ruimte. In samenwerking met betrokken partijen in de stad wordt uitvoering gegeven aan de sloop en nieuwbouw van verouderde woningen en winkelpanden, en het opvullen van lege

gaten in het stadshart. In het kader van deze plannen wordt het opknappen en herinrichten van de openbare ruimte meegenomen. In de visie wordt voorts gesteld dat een duurzame renovatie van de bestaande woningvoorraad en duurzaam bouwen een grote rol speelt, met als doel om tot belangrijke energiebesparing en beperking van de CO₂-uitstoot te komen. Den Helder conformeert zich aan de landelijke doelstelling om in 2025 de uitstoot van CO₂ binnen de gemeentegrenzen met de helft te verminderen ten opzichte van 1990.

Ten aanzien van voorzieningen wordt in de structuurvisie aangegeven dat een goed woon- en leefklimaat voor een belangrijk deel ook bepaald wordt door beschikbare voorzieningen die zo goed mogelijk zijn afgestemd op de behoefte van verschillende bevolkingsgroepen. Gelet op de gedifferentieerde samenstelling van de bevolking in Den Helder, en vanwege de centrumfunctie die Den Helder in de regio vervult, is een breed en toegankelijk voorzieningenpakket nodig van winkels, zorg, welzijn, onderwijs, jeugd, sport, kunst en cultuur. In Den Helder zijn en blijven de stedelijke voorzieningen in de eerste plaats geconcentreerd in het Stadshart en op Willemsoord, vooral op het gebied van winkel- en horeca-aanbod, kunst en cultuur.

Bezoekersdomein

Het bezoekersdomein omvat de zee, het strand, de Zeedijk, de Stelling, het Stadshart en Willemsoord. Gesteld wordt dat het stadshart één van de meest gezichtsbepalende delen van de stad is. Een goed functionerend stadshart is ook in economisch opzicht van groot belang. Niet alleen vanwege de bestedingen en werkgelegenheid in dit stadsdeel, maar ook vanwege de attractiviteit van Den Helder als vestigingsplaats voor bewoners en bedrijven. De kwaliteit van het stadshart is nu onvoldoende en de leegstand is onacceptabel hoog, zo wordt in de visie geconcludeerd. In het Uitwerkingsplan Stadshart is de concentratie van het winkelgebied daarom als doelstelling opgenomen. De kwaliteit van het kernwinkelgebied wordt verder ontwikkeld door op twee strategische locaties nieuwe ontwikkelingen te concentreren: de zogenoemde halters op de kop van de Beatrixstraat en op en nabij de huidige schouwburglocatie. De halter op de kop van de Beatrixstraat versterkt tevens de relatie met Willemsoord. Toevoeging van woningbouw en andere functies, alsmede het verbeteren van de openbare ruimte maken het centrum aantrekkelijker voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Deze opgave vraagt om een integrale benadering, waarin alle partners – gemeente, Zeestad, Woningstichting, Helder Vastgoed, retailers, ontwikkelaars, eigenaren - samen werken aan het realiseren van de ambities. De komende jaren wil Den Helder het Stadshart en Willemsoord prominenter inzetten als dé trekkers voor bezoekers waar een gedifferentieerd aanbod van winkels, horeca, cultuur, manifestaties en verblijfskwaliteit te vinden is. Een goede bereikbaarheid, zowel per fiets, auto, als met het openbaar vervoer, is daarbij essentieel.

Strategische visie 2020

De strategische visie 2020 is op 21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie wordt beschreven dat Den Helder haar positie in de regio wil hernemen door er voor te zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen. Het is noodzakelijk dat er weer vitaliteit de stad wordt binnengebracht. Om dit te realiseren is het van groot belang om de woningproductie, onder andere in het stadshart, al op de korte termijn te vergroten voor het midden en hogere segment om de balans op de woningmarkt terug te brengen. Om te voorkomen dat de geplande woningbouw in Julianadorp een beweging naar het zuiden op gang brengt, moet het stadshart van Den Helder weer aantrekkelijk worden met een goed voorzieningenniveau met kwaliteit en diversiteit. Tegelijkertijd moet de economie een flinke impuls krijgen en de werkeloosheid teruggedrongen worden. De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de geplande woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling.

Om het bovenstaande te bereiken zijn met de visie zes doelen opgesteld:

- Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis & technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme & recreatie en zorg wellness als belangrijkste dragers.
- Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk.
- Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.
- Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuurhistorisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler.
- Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.
- De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

Uitwerkingsplan Stadshart 2008

Om de stedelijke vernieuwing in het stadshart te ontwikkelen is in september 2008 het Uitwerkingsplan Stadshart vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. In het uitwerkingsplan is vermeld dat de gemeente wil bereiken met de ontwikkeling van het stadshart. In het kort betreft het streven dat de verbinding met zee meer zichtbaar moet worden in de stad, dat de straten in het stadshart verbeterd worden met betere bestrating en meer groen en dat het winkelgebied een nieuwe impuls krijgt door bestaande winkels meer te concentreren en nieuwe winkels toe te voegen. Ook krijgen de sociale en culturele aspecten nadere aandacht en wordt het stadspark ontwikkeld dat de verbinding tussen het station en de zeedijk moet accentueren en verbeteren.

Het uitwerkingsplan schetst een integraal plan dat tegemoet komt aan de doelstelling van de Strategische Visie 2020 om Den Helder te voorzien van een levendig en veilig stadshart door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goed en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.

In het uitwerkingsplan zijn diverse doelstellingen verwoord. Deze doelstellingen zijn:

- Het versterken van de geborgenheid van de stad, in contrast met de weidsheid van de haven en de zee.
 - Het aanhelen van het fijnmazige, stedelijk weefsel in de stad door kleinschalige, pandsgewijze nieuwbouw.
 - Willemsoord ontwikkelen tot volwaardig en compleet stadsdeel met een menging van functies, zoals wonen, werken en vrije tijd functies.
 - De ontwikkeling van een cultureel programma op Willemsoord Zuid met een koppeling naar de culturele voorzieningen in de omgeving.
- Het concentreren en versterken van het kernwinkelgebied, door de toevoeging van winkelconcentraties met gebouwde parkeervoorzieningen. De uitstraling van bestaande winkelstraten wordt verbeterd.

- Het versterken van de regionale functie van Den Helder. De synergie tussen de verschillende centrumfuncties versterken, door de herpositionering van de horeca en de nieuwe publieke functies.
- Verbetering van de bestaande woonomgeving, door het opknappen van openbare ruimte, het toevoegen van groen en de aanleg van het stadspark.
- Het gefaseerd aanbieden van diverse woonmilieus.
- Het toevoegen van eigentijdse sociale- en maatschappelijke voorzieningen.
- Ontwikkelen van de toeristische sector, verbetering van het ondernemersklimaat

In relatie tot het realiseren van diverse woonmilieu wordt in het uitwerkingsplan omschreven dat gestreefd wordt naar een levendige woonbuurt met diverse stedelijke voorzieningen in de omgeving. Er wordt een menging van verschillende woningtypes gerealiseerd, gericht op starters, senioren, jonge gezinnen en meerpersoonshuishoudens met een gemiddelde koopkracht. Naast appartementen worden middelgrote eengezinswoningen met tuin en grotere stadswoningen met werkruimte gebouwd. Daarmee wordt onder meer ingespeeld op de vraag naar grondgebonden huurwoningen

In het uitwerkingsplan wordt ook ingezoomd op de ontwikkelingen van (delen van) straten. Voor de Koningstraat Noord wordt gesteld dat hier een transformatie plaatsvindt van nachthoreca naar woonstraat, met ruimte voor enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes. De hoofdfunctie van Koningstraat Noord wordt wonen nabij het park. Panden met goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd. Een grotere verdiepingshoogte op de begane grond zorgt voor flexibele invulling van de plint, onder meer geschikt voor werken aan huis. De openbare ruimte krijgt een indeling met éénrichtingsverkeer, langsparkeren en bomen.

De Spoorstraat Oost wordt in het uitwerkingsplan gekwalificeerd als een belangrijke wandelroute richting Willemsoord. Een verbetering van de verblijfskwaliteit is noodzakelijk. Daarom is hier een transformatie voorzien van winkelgebied naar gemengd gebied, met een mix van woningen, enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes, dienstverlening en speciaalzaken die niet in het kernwinkelgebied thuis horen. Panden met een goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd.

Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad Ambitiedocument 2014 – 2018

Dit ambitiedocument is in maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. In het document worden de ambities voor het stadshart bekrachtigd. In hoofdzaak betreft dit het streven om het stadshart verder te versterken en te ontwikkelen, waardoor mensen graag naar dit gebied komen en er willen verblijven. De ambitie wordt in het document nader geconcretiseerd door te benoemen waar nadrukkelijk energie op ingezet wordt. Zo wordt er gestreefd naar:

- plekken waar bewoners kunnen genieten;
- een aantrekkelijk, vitaal en compact winkelhart waar een ieder terecht kan voor de dagelijkse boodschappen en voor gezellig winkelen.
- een omgeving die kansen biedt om te ondernemen en initiatieven te ontplooiën;
- Een omgeving die aantrekkelijk is om te wonen met een grote verscheidenheid aan woningen;
- Een omgeving die uitnodigend is door aantrekkelijke entrees en een goede bereikbaarheid.

Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!”

Op 11 juli 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!” vastgesteld. In de visie is verwoord dat Den Helder een aantrekkelijke stad wil zijn voor de

huidige en toekomstige bewoners en een verdere teruggang in de bevolkingsomvang wil voorkomen. Het behoud en versterken van welvaart en welzijn betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie om een spiraal naar beneden te voorkomen. De woonvisie is hierin ondersteunend. Doelgroepgericht wil Den Helder de samenstelling van bewoners meer in evenwicht brengen en een kwalitatief goede woon- en leefomgeving creëren. Er wordt ingezet op de volgende thema's:

- Betaalbare kwaliteit. Door de beperkte nieuwbouwopgave ligt de focus op de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en leefomgeving, gericht op goed onderhoud, levensloopbestendig en veilig. Het stadshart als huiskamer van de stad biedt kansen voor een combinatie van wonen, werken en winkelen. Naast kwaliteit is betaalbaarheid een belangrijk thema voor Den Helder. De gemeente wil betaalbare woningen op verschillende plaatsen in de stad creëren en gemengde wijken bevorderen. Energielasten moeten meegewogen worden als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.
- Goed wonen voor jong en oud. De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van jongeren. De lage woningprijzen bieden starters de mogelijkheid tot het kopen van een huis. Daarnaast wil Den Helder dat het toenemend percentage ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijft in de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor een seniorenhuishouden of preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk.
- Duurzaam wonen. Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat van Den Helder (zon, wind). Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog en richt zich op het verduurzamen van de energievoorziening, de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Verduurzaming vraagt durf en ruimte om te experimenteren.
- Tijdelijk wonen. De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals short-stay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten.

Een belangrijk uitgangspunt is het vraaggericht bouwen dat bereikt wordt door:

- het toepassen van het regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen zoals dat met de regiogemeenten in een convenant is afgesproken.
- in te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en door het (laten) aanbieden van kavels.
- faciliteren van vraaggestuurde ontwikkeling van woningbouwplannen door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen.
- de flexibiliteit vergroten door de vermindering en het simplificeren van het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waardoor er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte. Bij nieuwe plannen geldt: bouwen naar behoefte, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.
- Ruimte bieden voor het creëren van excellente woonmilieus.
- Duurzame nieuwbouw, stimuleren van extra duurzaamheidsmaatregelen, wonen aan het water en experimenteren met NOM (nul op de meter-woningen).

Kadernota detailhandel + evaluatienota kadernota detailhandel (2011)

De Kadernota 'detailhandel, naar kwaliteit en dynamiek' is op 17 september 2007 door de raad vastgesteld. In de nota is verwoord dat het in de Helderse detailhandelsstructuur gaat om het zoeken naar versterking en evenwicht. Dit komt onder andere voort uit de constatering dat de binnenstad weinig heeft om uit te dragen. Het aanbod moet daarom completer, compacter en gevarieerder zijn. Het ontbreekt duidelijk aan originaliteit, verrassing en koopstimulans. Hiernaast is de consument niet tevreden over de parkeergelegenheid in de binnenstad.

Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. Tevens moet sprake zijn van een winkelstructuur waarin dynamiek voldoende kan worden opgevangen en wensen van ondernemingen kunnen worden gehonoreerd. Dit speelt met name op het punt van schaalvergroting. Een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie van de detailhandel zijn nodig om te komen tot een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Dit versterkt de regionale functie van Den Helder.

In functionele zin wordt een compacter centrumgebied voorgestaan, waarbij enkele straten hun winkelfunctie verliezen en het aantal aanloopgebieden teruggebracht wordt. De wens tot concentratie leidt automatisch tot een verplaatsingsopgave. Als uitwerking van een compact kerngebied wordt een een haltermodel (A1-winkelgebied) voorgesteld. Het is van belang dat winkels buiten het A1-gebied gestimuleerd moeten worden om gaten in dit A1-gebied op te vullen. Ook wordt in de nota gesteld dat het van belang is dat de binnenstad en Willemsoord een positief effect op elkaar hebben. Nieuwe initiatieven op Willemsoord mogen absoluut geen negatieve werking hebben op de binnenstad, en omgekeerd.

Een ander speerpunt is het versterken/propageren van aanbod voor doelgerichte aankopen in combinatie met horeca, cultuur en vermaak. Aandacht voor versterking van de verblijfskwaliteit heeft daarbij prioriteit. Hiernaast kunnen grootschalige trekkers meerwaarde bieden.

Notitie 'Nieuwe kansen, nieuwe tijden evaluatie Kadernota detailhandel 2007'

De gemeenteraad heeft op 21 november 2011 de notitie 'Nieuwe kansen, nieuwe tijden evaluatie Kadernota detailhandel 2007' vastgesteld. In deze notitie worden actuele ontwikkelingen, zoals de opkomst van internetwinkelen en de verslechterende marktomstandigheden belicht. Deze ontwikkelingen zijn van grote invloed op kwaliteit en omvang van het winkelbestand. In de notitie wordt gesteld dat vooral het stadscentrum inmiddels te maken heeft met flinke leegstand. De benodigde kwaliteitsimpuls voor de binnenstad wordt in de notitie als meest urgente aandachtspunt benoemd. Diverse maatregelen moeten de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum vergroten. Inzet is een meer compacte binnenstad, met meer aandacht voor 'funshopping'. Hiervoor zullen nieuwe projecten gerealiseerd worden voor winkelen, horeca en dienstverlening door de gemeente, Woningstichting, Helder Vastgoed, Zeestad cv/bv en ondernemers. Aangegeven is dat dit niet mag leiden tot een toename van het totale winkelbestand, want daarvoor is geen ruimte in de markt.

Nota Groen

De Nota Groen is op 26 januari 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Den Helder vastgesteld. Met de nota presenteert de gemeente Den Helder haar visie op de gewenste ontwikkeling en het beheer van de groene structuur. Daarbij gaat het over het stedelijk groen in de stad, maar ook over het groene landschap in het buitengebied.

De 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.

De doelstelling van de nota is driedelig:

- Het bieden van een raamwerk, waarbinnen keuzes en afwegingen kunnen worden gemaakt in het kader van ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen, alsmede bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.
- Een kader bieden voor een duurzame groenontwikkeling; inrichting, beheer en gebruik van groen moeten op elkaar zijn afgestemd.
- Het bieden van achtergrondinformatie voor bestuurders, ambtenaren en burgers op het gebied van stedelijk groen en landschap.

Deze doelstelling vertaalt zich in de volgende ambities voor de Nota Groen:

- Ruimte voor groen in en om de stad: een vastgestelde hoofdgroenstructuur;
- Formuleren van een visie op het gebruik, de toegankelijkheid en de beleving van groen;
- Formuleren van uitgangspunten voor duurzaam beheer en onderhoud van openbaar groen.

In de nota worden per gebiedsdeel de sterke en zwakke aspecten behandeld. Voor het deelgebied binnen de linie worden als voor dit bestemmingsplan relevante beleidskeuzen de ontwikkeling van een centraal stadspark en het clusteren van buurtgroen genoemd.

Beschouwing en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een direct uitvloeisel van bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken die betrekking hebben op de herstructurering van het stadshart. Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de gewenste revitalisering van het betreffende deel van het stadshart mogelijk te maken. Zo worden diverse herontwikkelingstrajecten mogelijk gemaakt en wordt ook de planologische basis geboden voor functieveranderingen van panden. Deze functieveranderingen en herontwikkelingstrajecten zien toe op het streven om het noordelijke deel van de Koningstraat te transformeren tot woongebied en om het zuidelijke deel van de Koningstraat en het oostelijke deel van de Spoorstraat als aanloopstraten voor het kernwinkelgebied te ontwikkelen. Het bestemmingsplan biedt de basis om een kwalitatief hoogstaande woon- en leefomgeving te realiseren met kwalitatief hoogstaande en bij de vraag aansluitende woningen en functies. Zo biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om woningen voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen en wordt ook ruimte geboden voor kleinschalige (beroep/bedrijf) aan huis gebonden activiteiten. Verder wordt met het bestemmingsplan gestreefd naar een concentratie van gemengde en centrumfuncties, waardoor het (economisch) draagvlak voor deze voorzieningen verbeterd wordt. Op deze wijze draagt het bestemmingsplan bij aan het realiseren van een aantrekkelijke omgeving voor bewoners en bezoekers. Bij deze herstructureringsopgave enerschikking van functies wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Binnen het kader van dit bestemmingsplan is het ook mogelijk om de gewenste kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte en de nieuwe inrichting van de straten mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden voor de revitaliseringsopgave voor een deel van het stadshart van Den Helder.

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016-2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in de periode 2016 – 2021 uitgevoerd zullen worden. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De insteek is daarbij om een integraal en doelmatig waterbeheer te bezigen.

Verharding/ watercompensatie

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig, er is derhalve geen sprake van demping van bestaand oppervlaktewater. Wel zijn binnen dit bestemmingsplan diverse ontwikkelingslocaties opgenomen die invloed hebben op het verharde oppervlak.

Een toename van verharding zal leiden tot een versnelde afvoer van het hemelwater. In het beleid van het waterschap is daartoe bepaald dat bij een toename van de verharding met 800 m² compenserende maatregelen nodig zijn. Tot een hoeveelheid van 2000m² is een compensatiepercentage van 10% vastgesteld. Wordt er echter meer dan 2000m² aan verharding aangebracht, dan dient een compensatiepercentage van 15% aangehouden te worden.

Gesteld kan worden dat alle ontwikkelingslocaties die binnen het bestemmingsplan opgenomen zijn tot enkele jaren geleden bebouwd zijn geweest, dan wel nog bebouwd zijn. Ook worden de op basis van het vigerend bestemmingsplan bestaande bouwrechten op de kop van de Koningstraat/Prins Hendriklaan (deelgebied a) met dit voorliggende bestemmingsplan wegbestemd: deze gronden worden nu als groengebied ingericht. Binnen de nieuwbouwprojecten wordt voorts rekening gehouden met de waterafvoer door waar mogelijk halfopen verharding toe te passen en hemelwaterafvoeren af te koppelen. Gesteld kan daarmee worden dat het bebouwde oppervlak in elk geval niet toeneemt en dat compenserende maatregelen niet nodig zijn.

Waterkwaliteit

De te realiseren woningen zullen op de bestaande riolering worden aangesloten. De insteek is om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. Het bestemmingsplan maakt voorts geen ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit.

(bescherming) Waterstaatkundige elementen

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van (de beschermingszones van) waterkeringen of andere waterstaatkundige elementen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan worden diverse herstructureringen mogelijk gemaakt die gepaard zullen gaan met bodemroerende activiteiten en welke de vestiging van verblijfsfuncties tot doel hebben. Er dient derhalve onderzocht te worden of de bodemkwaliteit volstaat voor de beoogde functies en of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is historisch onderzoek gedaan, waarmee op basis van beschikbare reeds uitgevoerde onderzoeken een inventarisatie uitgevoerd is naar de bestaande bodemkwaliteit. De conclusie van deze inventarisatie is dat de bodem in de binnenstad in algemene zin verontreinigd is. Dit wordt ook ondersteund door het gestelde in de bodemkwaliteitskaart, welke uitgaat van een bodemkwaliteitsklasse 'industrie' voor de bovengrond van de binnenstad.

Bij het uitvoeren van de herstructureringsopgave dient derhalve nader onderzoek gedaan te worden en indien nodig gesaneerd te worden. Deze onderzoeksverplichting is geborgd met het bepaalde in artikel 2.4 van de Regeling Omgevingsrecht (MOR). Bij elk project worden daartoe door de ontwikkelende partijen voldoende (financiële) middelen gereserveerd. Het uitgangspunt is om de bodemkwaliteit geschikt maken voor de beoogde functies.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat

Beschouwing

Om de effecten van het bestemmingsplan op flora en fauna inzichtelijk te maken is door onderzoeksbureau Blom Ecologie de Quickscan Wet natuurbescherming Stadshart Centrum Koningstraat – Spoorstraat te Den Helder, d.d. 27 april 2020, uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan is daarbij van belang dat aangetoond wordt dat op voorhand in redelijkheid wordt ingezien dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

De quickscan geeft uitsluitsel over het (direct) uit kunnen voeren van de werkzaamheden of vervolgonderzoek nodig is en/of er mitigerende maatregelen en/of een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming nodig zijn.

De quickscan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige beschermde flora en fauna. Tijdens het veldbezoek wordt het plangebied nauwkeurig onderzocht waarbij ook gelet wordt op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 11 februari 2020. Tijdens dit veldbezoek zijn de te herstructureren percelen beoordeeld op geschiktheid voor flora en fauna.

Soortenbescherming

In het onderzoek wordt een beoordeling gemaakt ten aanzien van vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, amfibieën en reptielen, vissen en insecten. In algemene zin wordt gesteld dat het plangebied geschikt is als leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voorts wordt geconcludeerd wordt dat in het kader van het bestemmingsplan negatieve effecten uitgesloten zijn voor wat betreft beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen en insecten.

In relatie tot vleermuizen wordt gesteld dat het grootste deel van de planlocaties matig geschikt is als foerageergebied. De mogelijke effecten op vleermuizen zijn in sterke mate gerelateerd aan het type werkzaamheden. Met betrekking tot de vaste rust- en verblijfplaatsen wordt gesteld dat er potentiële openingen aangetroffen die mogelijk gebruikt worden door gebouwbewonende vleermuizen. Bij het saneren van de gebouwen zullen daarmee mogelijke verblijfplaatsen verloren gaan. In het onderzoek is aangegeven op welke locaties nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Uit dit onderzoek moet blijken of de locaties daadwerkelijk als vaste rust- en verblijfplaats in gebruik zijn.

Met betrekking tot de effecten op beschermde vogels is verwoord dat, gelet op de constructie van de bebouwing en derhalve de aanwezigheid van potentiële invliegopeningen en inkruipmogelijkheden, de aanwezigheid van nestlocaties van huismus niet uit te sluiten is. In het onderzoek is aangegeven op welke locaties nader onderzoek naar de aanwezigheid van mussen uitgevoerd moet worden. Dezelfde conclusie wordt voor de mogelijke aanwezigheid van de gierwaluw getrokken.

Gebiedsbescherming

In het onderzoek wordt beschreven dat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000 gebied. In de omgeving van de planlocaties liggen de Natura2000-gebieden: Waddenzee, Noordzeekustzone en Duinen Den Helder en Duinen en Lage Land Texel. Hierbij is de Waddenzee het dichtbij gelegen Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden geen externe werking op de beschermde gebieden zal hebben.

Houtopstanden

Ten aanzien van houtopstanden wordt in het onderzoek verwoord dat het bestemmingsplan geen basis biedt voor kapwerkzaamheden aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wet natuurbescherming is daarmee niet noodzakelijk.

Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de Wet natuurbescherming, wel moet in het kader van de vergunningverlening rekening gehouden worden met beschermde soorten. Hiervoor dient een aanvullend onderzoek en mogelijk ontheffing te worden aangevraagd. In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te constateren dat de eventueel benodigde ontheffing verleend kan worden. Zo kan gesteld worden dat er herstructurering van de ontwikkelingslocaties geen alternatief voorhanden is. Ook geldt er een wettelijk belang: de beoogde herstructureringen zijn nodig vanuit het belang van de veiligheid (veel bestaande panden zijn in zeer slechte bouwkundige staat) en economisch belang (de herstructureringen dienen om het centrum van Den Helder aantrekkelijk te houden en om de economische functies te versterken). Tot slot kan gesteld worden dat de gunstige staat van instandhouding van de soort met dit bestemmingsplan niet in het geding komt: het bestemmingsplan staat mitigerende en compenserende maatregelen niet in de weg, waardoor voorkomen kan worden dat de GSVI in het geding komt.

In het onderzoek worden voorts te treffen maatregelen en handelingen voorgeschreven die betrekking hebben op de algemene Zorgplicht betreffende alle flora en fauna alsmede soorten waarvoor vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de nadere onderzoeken kunnen deze maatregelen worden uitgebreid. De maatregelen zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige¹.
- Indien van toepassing al het losliggend materiaal in het werkgebied gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Werkzaamheden dienen tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze dient toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van

lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els & Linde is een stikstofonderzoek (d.d. 24 juni 2020) uitgevoerd. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie, na realisatie van alle ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De depositie is berekend op de Natura 2000-gebieden:

- Duinen Den Helder – Callantsoog: ca. 2,0 Km afstand;
- Waddenzee: ca. 0,3 Km afstand;
- Noordzeekustzone: 2,7 Km afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake van verhoging van de depositie is op Natura 2000-gebieden voor wat betreft de bouw- en gebruiksfase. Er is daarmee geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Den Helder heeft haar beleid ten aanzien van cultureel erfgoed en archeologie gevangen in de nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld in 2017) en het Beleidskader Archeologie (2017). In deze beleidsstukken worden de culturele en archeologische benoemd en op basis van bestaande inzichten en ambities beschermd.

Beschouwing

Cultuurhistorie

Het gebied ter hoogte van de Oostslootstraat maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Dit is reeds toegelicht in hoofdstuk 2. In dit bestemmingsplan wordt deze beschermde status conserverend opgenomen door middel van de dubbelbestemming Waarde-beschermd stadsgezicht. Daarbij zijn er binnen het plangebied diverse gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden gelegen. De monumenten worden beschermd vanuit het kader van de Erfgoedverordening. Binnen dit bestemmingsplan zijn de monumenten met een aanduiding zichtbaar gemaakt. De beeldbepalende panden zijn zoveel als mogelijk conserverend bestemd: dit houdt in dat de bestaande bouwregels ten aanzien van deze panden in dit bestemmingsplan zijn overgenomen. De beeldbepalende panden kennen, conform het gemeentelijke beleid, geen nadere bescherming.

Archeologie

Raadpleging van het beleidskader archeologie leert dat er voor de gronden ter plaatse van het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden ten aanzien van eventueel voorkomende archeologische waarden worden aangehouden. Zo geldt ter hoogte van de Oostslootstraat een hoger beschermingsniveau dan elders binnen het plangebied. Deze beschermingsniveaus zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1/ Waarde-Archeologie 2, waarbij de criteria voor het doen van onderzoek overgenomen zijn uit het beleidskader. Op deze wijze is de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor relevante activiteiten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgoedige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgoedige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidsniveaus in relatie tot de geluidsgoedige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan worden op verschillende locaties nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn geluidsgoedige functies in het kader van de Wet geluidhinder.

Het plangebied en (een deel van) de voorziene woningen zijn gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de wegen Prins Hendriklaan, Koningsplein, Polderweg, Kanaalweg, Weststraat (N250) en het gezoneerde industrieterrein Haven Den Helder. De Prins Hendriklaan, Koningsplein en Polderweg vormen daarbij één doorgaande weg. In het kader van de toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder worden deze wegen derhalve als één weg beschouwd. Overige

wegen in de nabijheid van de planlocatie zijn niet zoneringsplichtig (30 km/h) en hebben vanwege de geringe intensiteit en tussenliggende bebouwing geen relevante geluidbijdrage ter plaatse van het plan.

Door onderzoeksbureau Kragten is een akoestisch onderzoek (d.d. 22 april 2020) uitgevoerd naar de geluidwaarden als gevolg van wegverkeer en in relatie tot het genoemde industrieterrein.

De hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In voorliggende situatie zijn de nieuwe woningen gelegen in (binnen)stedelijke situatie. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt hiermee in onderhavig geval 63 dB.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein bedraagt 50 dB(A) (art. 44 Wgh) voor de nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde is 55 dB(A) (art. 59, lid 1 Wgh)

Artikel 110f van de Wet geluidhinder schrijft voor dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening gehouden dient te worden met cumulatie van meerdere geluidbronnen en/of lawaaisoorten. De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden ondervinden geen geluidbelasting van meerdere geluidbronnen.

Resultaten wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige Kanaalweg en ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 43 dB is. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige Weststraat bedraagt ten hoogste 29 dB ter plaatse van de nieuwe woningen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige Koningsplein/Prins Hendriklaan/Polderweg bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van de nieuwe woningen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt wel voldaan.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde onderzocht dient te worden of met maatregelen toch aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. Deze maatregelen kunnen bestaan uit: - het toepassen van bronmaatregelen zoals het terugdringen van de verkeersintensiteit, het toepassen van een stiller wegdektype en het verlagen van de maximum snelheid ter plaatse; - het toepassen van overdrachtsmaatregelen door het plaatsen van een scherm of een wal; - het toepassen van maatregelen bij de ontvanger zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat dergelijke maatregelen op financiële, stedenbouwkundige, dan wel andere uitvoeringsbezwaren stuiten. Het is daarom niet billijk om dergelijke maatregelen door te voeren.

In relatie tot de mogelijkheid om een hogere waarde te kunnen verlenen is tevens het gemeentelijk geluidbeleid van belang. Dit beleid is verwoord in het beleidsstuk "Nota Hogere grenswaarde", d.d. 20 juni 2013. In het gemeentelijk geluidbeleid zijn gebiedsgerichte geluidniveaus opgenomen. Indien de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden, dient getoetst of voldaan wordt aan het gewenste gebiedsgerichte geluidniveau. De planlocatie is gelegen in een "gemengd gebied". Hiervoor geldt een ambitiewaarde van "redelijk rustig" en een bovengrens van "zeer onrustig". Dit komt neer op

een ambitiewaarde van 43-48 dB en een bovengrens van 53-58 dB vanwege wegverkeerslawaai. Voor het toekennen van een hogere grenswaarde tot en met de geluidklasse “zeer onrustig” gelden voorts de volgende aanvullende criteria:

- In ieder geval dient bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde;
- Bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Bij ééngezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde.

De geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige Koningsplein/Prins Hendriklaan/Polderweg bedraagt ten hoogste 58 dB. Verder blijkt uit het onderzoek dat de onderzochte toegestane bouwblokken over een geluidluwe zijde beschikken waar de geluidbelasting lager is dan 48 dB. Het is daarmee mogelijk om in het ontwerp van de woningen te voldoen aan de gestelde eisen.

Resultaten industrielawaai

Een deel van het plan is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Haven Den Helder. De Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord is zonebeheerder van het industrieterrein. Indien geluidgevoelige objecten binnen de zone van het industrieterrein mogelijk worden gemaakt, dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Conform opgave van de Omgevingsdienst kan daarbij voor de betreffende woningen een hogere waarde van 55 dB(A), overeenkomstig de maximale ontheffingswaarde, worden vastgesteld. Indien een hogere waarde wordt aangevraagd dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van nieuwe woningen binnen de geluidzone ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein ten hoogste 52 dB(A) is. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder wordt wel voldaan.

Ook met betrekking tot het industrielawaai wordt geconcludeerd dat maatregelen gericht op het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde op financiële, stedenbouwkundige, dan wel andere uitvoeringsbezwaren stuiten. Het is daarom niet billijk om dergelijke maatregelen door te voeren. Aangaande het gemeentelijk geluidbeleid wordt gesteld dat de onderzochte toegestane bouwblokken over een geluidluwe zijde beschikken waar de geluidbelasting lager is dan 50 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van de nieuwe binnen de geluidzone gelegen woningen alleen overschreden wordt aan de zijde van het industrieterrein. Ter plaatse van de overige zijdes bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 50 dB(A) en wordt voldaan aan het ambitieniveau. Voor het toekennen van een hogere grenswaarde tot en met de geluidklasse “onrustig” geldt het criterium dat er bij de woningen/appartementen een buitenruimte (tuin/balkon) dient te zijn, waarbij voldaan wordt aan te voldoen de ambitiewaarde. Uit het onderzoek blijkt dat daaraan voldaan kan worden. In het ontwerp van de woningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Op basis van bovenstaande resultaten en motivering kan een hogere waarde worden verleend voor de betreffende woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarde wordt tezamen met het ontwerpbestemmingplan ter inzage gelegd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is, met het verlenen van de besproken hogere waarden, uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan worden kwetsbare objecten mogelijk gemaakt (woningen) naast beperkt kwetsbare objecten (winkels en horeca, voor zover niet als kwetsbaar object aangewezen). Uit de risicokaart blijkt dat transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Weststraat (N250). Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van deze weg. Ongeveer de helft van het plangebied, het oostelijk gelegen deel ligt binnen het invloedsgebied dat reikt tot op een afstand van 355 meter. Slechts een klein deel van dit gebied ligt binnen 200 meter van de weg waardoor de ontwikkeling mogelijk gevolgen heeft voor het groepsrisico als gevolg van de weg.

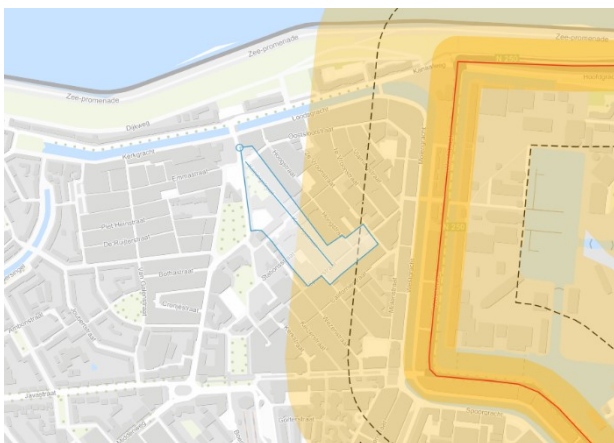
In sommige gevallen kan berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege blijven. Hiervoor zijn zogenaamde vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld. Deze geven een indicatie van de hoogte van het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico. Hiermee kan worden ingeschat of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te leiden van grens- of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Ook zijn er vuistregels om te bepalen of het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt, zodat een verantwoording van het groepsrisico in principe achterwege kan blijven.

Onderscheidt wordt gemaakt in snelwegen, wegen buiten de bebouwde kom en wegen daarbinnen. De N250 is een weg gelegen binnen de bebouwde kom. Op basis van telgegevens voor in de omgeving gelegen basisnetwegen waarop de N250 aansluit, kan voor de N250 worden uitgegaan van 1300 vervoersbewegingen aan propaan/LPG (vervoerscategorie GF3). Hiermee is sprake van een worst-case benadering (conservatieve benadering). Er is geen sprake van gevaarlijke stoffen categorie LT3, GT4 of GT5.

Op grond van de vuistregels heeft een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur) geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert.

Voor verdere toepassing van de vuistregels wordt ervan uitgegaan dat bestaande bebouwing ligt op een afstand van 10 meter van de weg en sprake is van tweezijdige bebouwing langs de N250. Aan de oostzijde van de N250 ligt de bebouwing op ruim 30 meter, waardoor de gemiddelde afstand 20 meter bedraagt. Voor toepassing van de vuistregels wordt 10 meter als worst case benadering aangehouden.

Voor een drukke woonwijk (tot 25% hoogbouw) wordt uitgegaan van een bevolkingsdichtheid van 70 personen per hectare. Voor stadsbebouwing (met 85% hoogbouw) wordt uitgegaan van 110 personen per hectare. Uit gegevens van de BAG populatieservice blijkt dat ten westen van de N250 in de eerste 100 meterzone sprake is van een bevolkingsdichtheid van 60 personen per hectare en in de tweede zone ligt deze iets hoger op 85 personen per hectare. Daar staat tegenover dat aan de andere zijde van de N250 de bevolkingsdichtheid een stuk lager ligt. Met toepassing van de vuistregels uit tabel 1-9 (tweezijdige bebouwing van een weg binnen de bebouwde kom) kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Op basis van deze regels wordt ingeschat dat het groepsrisico meer dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat het groepsrisico daarmee conservatief is benaderd. Feitelijk betreft dit de bestaande situatie.



Figuur: uitsnede signaleringskaart omgevingsdienst; BP met kader weergegeven

Het bestemmingsplan voor de Koningstraat – Spoorstraat ligt met een klein deel binnen de 200 meter zone. Van dit deel is dan weer een klein deel niet conserverend. Het deel van het plangebied binnen 300 meter van de weg is voornamelijk conserverend. Hieruit kan worden opgemaakt dat het plangebied geen significante toename van de bevolking tot gevolg heeft. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en er geen sprake is van toename van het groepsrisico als gevolg van het plangebied.

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is, indien toename van het groepsrisico minder dan 10% bedraagt en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, sprake van een zogenaamde beperkte verantwoording. Dat wil zeggen dat maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet overwogen hoeven te worden. Voor de zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.

Door de omgevingsdienst is hiertoe op 20 april 2020 advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. De veiligheidsregio merkt op dat bij ver- of nieuwbouw voor zover binnen 200 meter van de N250 bouwkundige maatregelen getroffen kunnen worden. Dit is een aanvullende suggestie. Op grond van huidige en toekomstige (omgevingswet) regelgeving is er geen noodzaak dit te regelen in het bestemmingsplan. Tevens is geadviseerd over de basis hulpverlening met betrekking tot bluswatervoorziening.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het plangebied verder geen sprake is van overige risicobronnen. Tevens introduceert het bestemmingsplan geen nieuwe risicobronnen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect externe veiligheid

4.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen

worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken.

Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan worden op diverse locaties binnen het plangebied nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waar deze op basis van het vigerend bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 nog niet toegestaan zijn. Deze woningen worden op bepaalde locaties in de nabijheid van zogeheten hinderfuncties (bedrijfsfuncties, horeca, et cetera) mogelijk gemaakt. Woningen betreffen gevoelige functies, waarbij aangetoond dient te worden dat er ter plaatse van een woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan. Anderzijds is het van belang dat de bedrijfsfuncties niet belemmerd worden als gevolg van de voorziene woningen.

De gestelde nieuwe situaties doen zich voor met betrekking tot de horecavoorzieningen ter plaats van de adressen Koningstraat 33, 22(A) en 71. Op de aangrenzende percelen van deze adressen zijn op de begane grond woonfuncties toegestaan, hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 nog niet mogelijk was. Op basis van de volgende motivering wordt gesteld dat er ter plaatse van de begane grond van de buurpercelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan en dat daarmee geen belemmering optreedt in relatie tot de horecafuncties.

De horecavoorziening aan de Koningstraat 33 betreft een café/bar/uitgaanscentrum. In het voorliggende bestemmingsplan is deze horecacategorie conserverend uit het voorgaande bestemmingsplan opgenomen. In dat bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 waren op de

verdieping van het pand Koningstraat 33 en ter plaatse van de verdiepingen van de aangrenzende percelen reeds woningen toegestaan; dit blijft met voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd. Gesteld wordt dat er in relatie tot het geluid van muziek voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor wat betreft stemgeluid van toegestane terrassen wordt aangedragen dat de nieuwe woonfuncties op vergelijkbare afstand van de horecagelegenheid gelegen zijn als bestaande woningen. Er is sprake van een vergelijkbaar woon- en leefklimaat als bij de bestaande woningen, waarvan de gemeente met de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan reeds geoordeeld heeft dat dit aanvaardbaar is. Daarbij wordt gesteld dat nadere bron- en overdrachtsmaatregelen, anders dan de bestaande, zijn niet realistisch en wenselijk zijn. Deze nieuwe woonfuncties leiden daarmee niet tot een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van de betreffende horecavoorziening.

Ter plaatse van de Koningstraat 22(A) is een restaurant/snackbar (shoarmazaak) gevestigd dat ook met voorliggend bestemmingsplan toegestaan wordt. In het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 waren op de verdieping van het pand Koningstraat 22(A) en ter plaatse van de verdiepingen van de aangrenzende percelen reeds woningen toegestaan; dit blijft met voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd. Gesteld wordt dat een restaurant/snackbar conform de systematiek van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering gekwalificeerd wordt als milieucategorie 1, waarbij voor de aspecten geur en geluid een richtafstand van 10 meter geldt. In gemengd gebied, waarvan ter plaatse van de omgeving van de horecavoorziening sprake is (het is centrumgebied) mogen deze richtafstanden met één stap verlaagd worden, waarmee de richtafstand 0 meter wordt. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe toegestane woonfunctie op de begane grond van de buurpercelen. Deze nieuwe woonfuncties leiden daarmee ook niet tot een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van de betreffende horecavoorziening.

Met betrekking tot de verantwoording van de horecavoorziening aan de Koningstraat 71 wordt aangesloten bij de verantwoording van de Koningstraat 22(A), met dien verstande dat aan de Koningstraat 71 een ijssalon gevestigd is, welke met dit bestemmingsplan ook toegestaan blijft.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect milieuzonering.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2).

Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.- (beoordelings)plicht. De relevante gevallen voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn een milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

- Kenmerken van het project/plan;
- Plaats van het project/plan;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Beschouwing

Locatiespecifiek

Met het bestemmingsplan worden ter hoogte van de Koningstraat en Spoorstraat in het centrum van Den Helder ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ruim onder drempelwaarden ligt voor activiteit D11.2. Zo worden op basis van het bestemmingsplan maximaal 125 extra woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving worden geen ontwikkelingen gerealiseerd die ertoe kunnen leiden dat de drempelwaarden overschreden worden. Er is daarmee geen sprake van cumulatie met andere projecten/plannen.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zal gebruik gemaakt worden van vernieuwbare natuurlijke hulpbronnen zoals hout, glas, (bak)steen en grond. Deze hulpbronnen worden grotendeels van buiten het plangebied aangevoerd. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Bouwafval

Bij de aanleg van de woningen komt bouwafval vrij en is sprake van emissie van bouwverkeer. Afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase betreffen o.a. huishoudelijk-afval. (Bouw)afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen.

Verontreiniging en hinder

Het bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking en leidt daarmee niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal verder niet leiden tot een andere vorm van verontreiniging. Tijdens de aanleg kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden verkeershinder en geluidhinder optreden. In relatie tot het gebruik zal het nieuwe bestemmingsplan niet leiden tot een toename van hinder of een specifieke vorm van hinder. Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen.

Plaats van de projecten

Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd voor centrumfuncties, waaronder detailhandel, horeca en wonen. De ontwikkelingslocaties betreffen herstructureringslocaties die in de bestaande situatie nog bebouwd zijn, dan wel braakliggend zijn.

De locatie heeft naast de aanwezige bomen geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. De locatie ligt niet binnen grondwaterbeschermingsgebied. Wat betreft natuurlijke hulpbronnen wordt enkel grond gebruikt en verplaatst. Het gebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op circa 2 kilometer afstand ligt Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Calantsoog. Gezien de ligging van het project buiten het Natura 2000-gebied, is er geen sprake van directe aantasting van het gebied. Op basis van (1.) de kenmerken en (2.) de plaats van het plangebied zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat

gedurende de aanlegfase geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Tijdens de gebruiksfase is er eveneens geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar berekend. Het project heeft geen negatieve invloed op stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog. Beschermde soorten: op basis van de Quicksan Wet natuurbescherming worden, behoudens eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen, geen negatieve effecten verwacht op beschermde plantensoorten, beschermde vogels, zoogdieren en amfibieën binnen het plangebied. De eventuele effecten op vleermuizen en gierzwaluwen kunnen naar verwachting met mitigerende maatregelen ondervangen worden. Voor een deel van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied geldt dat de voorkeursgrenswaarde (irt geluid van wegverkeer en irt tot geluid van een gezoneerd industrieterrein) op verschillende locaties overschreden wordt. Hiertoe kan gesteld worden dat de geluidwaarden onder de maximale ontheffingswaarde blijven en dat de beoogde woningen over een geluidluwe zijde beschikken. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De werkzaamheden samenhangend met de bouwactiviteiten kunnen tijdelijk ook leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit door uitstoot van stikstofdioxide en (fijn)stof. Omdat de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijnstof in dit gebied ruim onder de grenswaarden liggen, zal dit niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

De effecten zijn beperkt en door het nemen van (mitigerende) maatregelen op te lossen of in voldoende mate te beperken. Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Verkeer

Dit bestemmingsplan gaat voor een deel van het plangebied uit van een conserverende regeling, hetgeen inhoudt dat reeds toegestane functies ook in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Er doen zich in relatie tot deze functies geen wijzigingen in de verkeersstromen voor. Het bestemmingsplan bevat voorts ook diverse ontwikkelingslocaties, waarbij nieuwe woningen gerealiseerd worden. Deze ontwikkelingslocaties boden tot recent plaats aan andere functies (onder andere horecafuncties, bedrijfsfuncties en detailhandel) met bijbehorende verkeersstromen. Gesteld wordt dat dergelijke functies grotere verkeersstromen met zich meebrengen dan de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. In het verleden, maar ook in de bestaande situatie hebben zich geen problemen voorgedaan aangaande de verkeersafwikkeling op de wegen in de omgeving. De verwachting is daarmee dat er ook na realisatie van de toegestane woningen geen problemen ontstaan met de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Met betrekking tot het aspect parkeren wordt gesteld dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeerbehoefte te voorzien die samenhangt met de functies die op basis van dit

bestemmingsplan worden toegestaan. Een nadere uitwerking van de parkeerbalans wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.12 Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop in relatie tot een ruimtelijk plan rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een concrete toelichting op de maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing worden gegeven. De te bouwen woningen zullen voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen in elk geval voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die gelden ten aanzien van nieuwbouw. Daarbij is ook de Wet vet (Voortgang Energie Transitie) vanaf 1 juli 2018 van kracht, waarmee woningen aardgasvrij gebouwd dienen te worden.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. De in dit bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen zijn vastgelegd in het Ontwikkelpplan Transformatie Koningstraat-Spoorstraat d.d. 28 januari 2019, zoals dit door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingen worden gerealiseerd door de gemeente en samenwerkende partijen, waaronder Helder Vastgoed, Woningstichting en Zeestad. Aan het ontwikkelplan is een grondexploitatie gekoppeld. De kosten voor de ontwikkelingen worden gedragen door de gemeente en Helder Vastgoed. Het bestemmingplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De revitalisering van een deel van het stadshart dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is reeds jaren gaande. In de diverse beleidsstukken van de gemeente, in hoofdzaak het Uitwerkingsplan Stadshart uit 2008, wordt melding gemaakt van de voorziene herstructurering. In het kader van deze beleidsstukken is reeds gecommuniceerd en inspraak gehouden met bewoners en ondernemers. Om de herstructurering ook te effectueren is actief in contact getreden met eigenaren en bewoners van panden binnen het plangebied en de omgeving.

Vooroverleg/inspraak

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan (het voorontwerpbestemmingsplan) is aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Gedurende twee weken heeft het voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op het voorontwerpbestemmingsplan in te spreken. Er zijn diverse reactie binnengekomen, welke in de bij dit plan gevoegde Nota van Beantwoording behandeld zijn. De reacties hebben tot een enkele tekstuele aanpassing van de toelichting geleid.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze en de ambtelijke wijzigingen worden behandeld in de Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat

naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.