

Opdrachtgever

Woningstichting Den Helder

Middenweg 159
1782 BE Den Helder

Contactpersoon

Dhr. R.W. van der Linden Vooren

CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V.

Contactpersonen

ing. R. Geerlinks
mr. J.L.E. Laudy

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van een woon-/zorgcomplex aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder

Opdrachtgever

Woningstichting Den Helder

Middenweg 159 1782 BE Den Helder

Contactpersoon

Dhr. R.W. van der Linden Vooren

CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V.
--

Contactpersoon

mr. J.L.E. Laudy

Rapportnummer CSO	07J119.R001.JL.GL
--------------------------	-------------------

Projectleider	ing. R. Geerlinks
----------------------	-------------------

Datum	Januari 2012, laatste wijziging
--------------	---------------------------------

Status	definitief
---------------	------------

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving project.....	3
2.1	Ligging projectgebied en huidige situatie	3
2.2	Toekomstige ontwikkeling	4
3.	Beleid.....	5
3.1	Landelijk beleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid.....	6
4.	Integrale afweging.....	9
4.1	Milieuaspecten	9
4.1.1	Bodemonderzoek	9
4.1.2	Ecologisch onderzoek	9
4.1.3	Watertoets	11
4.1.4	Akoestisch onderzoek	12
4.1.5	Luchtonderzoek.....	13
4.1.6	Verkeer en parkeren	13
4.1.7	Duurzaamheid.....	14
4.1.8	Externe veiligheid.....	14
4.1.9	Archeologie en Cultuurhistorie	15
5.	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	16
5.1	Economische haalbaarheid.....	16
5.2	Planschade	16
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	16
6.	Conclusie	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van Woningstichting Den Helder heeft CSO Adviesbureau diverse onderzoeken uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bouw van een woon-/zorgcomplex op de locatie van het voormalig Lyceumgebouw aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder.

Allereerst was het de bedoeling om het bestaande pand op deze locatie deels te verbouwen en gedeeltelijk nieuwbouw te plegen. Hiervoor is vergunning verleend op 9 september 2009. Bij de sloop van een deel van het pand bleek het pand echter dusdanig slecht dat het hele pand gesloopt moest worden. De eerder verleende vergunning kon niet meer uitgevoerd worden, zodat een nieuwe vergunning is aangevraagd.

1.2 Doel

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de uitgebreide Wabo-procedure die gevoerd wordt voor het te realiseren woon-/zorgcomplex aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zullen achtereenvolgens het project, het beleid, de integrale afweging en de conclusies beknopt worden beschreven. Voor meer inhoudelijke en/of gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de als bijlagen bijgevoegde rapporten die voor de relevante aspecten zijn opgesteld.

2. Beschrijving project

2.1 Ligging projectgebied en huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.650 m². Het plangebied was tot voor kort bebouwd en bevindt zich aan de rand van de Indische Buurt in Den Helder. Het onlangs gesloopte pand is in gebruik geweest als lyceum en bestaat globaal uit twee delen: de zijvleugels en het hoofdgebouw. Het voormalig lyceum was in gebruik als schoolgebouw met een daarbij behorend plein en enkele groenvoorzieningen.

Aan de noordoost zijde wordt het terrein begrensd door de Timorlaan. Dit is een doorgaande weg, waar ook busvervoer over plaatsvindt. Aan de zuidoost zijde ligt de Molukkenstraat, waaraan een rij huurwoningen is gelegen. De westzijde wordt begrensd door de Borneolaan, hieraan bevinden zich vrijstaande woningen. Aan de noordwest zijde is het Churchillpark gelegen.

Achter de woningen aan de Borneolaan en het Churchillpark loopt de Liniegracht, een watergang die in verbinding staat met de verschillende forten.



Figuur 1: ligging van de onderzoekslocatie

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Woningstichting Den Helder is voornemens een woon-/zorgcomplex te realiseren aan de Molukkenstraat 1 in Den Helder.

Het gebouw dat tot voor kort op deze locatie stond heeft grotendeels dezelfde omvang als het nieuwe gebouw. De vleugels van het nieuwe gebouw zijn hoger dan het oude gebouw, omdat er op beide vleugels in het nieuwe ontwerp een dakopbouw is geplaatst. Deze dakopbouwen liggen echter terug ten opzichte van de gevels, waardoor ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg. Daarbij is het hoofdgebouw zodanig verlaagd ten opzichte van het oude gebouw dat een groene doorkijk ontstaat.

In het gehele complex komen 24 zorgappartementen en 56 appartementen. Het binnenplein tussen de vleugels zal als tuin worden ingericht. Op maaiveldniveau worden in totaal 96 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 2: Geplande bebouwing

3. Beleid

3.1 Landelijk beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte stimuleert bundeling van verstedelijking. Dat betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Hoe de ruimteverdeling uiteindelijk precies wordt ingevuld, laat het Rijk over aan de provincie en de (samenwerkende) gemeenten. Sinds de komst van de Nota Ruimte zijn provincie en gemeenten baas in eigen achtertuin. Dit komt voort uit het motto van het kabinet: "Decentraal waar het kan, centraal waar het moet". Zolang maar binnen iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid, is het de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het ruimtelijke beleid uit te werken.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Het rijk is inmiddels bezig met de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die onder andere de Nota Ruimte gaat vervangen. Ook bij deze visie is weer het uitgangspunt dat de gemeente de overheid is die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. "Decentraal waar het kan, centraal waar het moet" is nog steeds het motto.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid van bundeling van verstedelijking. Binnen bestaand bebouwd gebied wordt een nieuwe invulling gegeven aan de bebouwing. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, wordt door verdichting optimaal gebruikt.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010.

Met betrekking tot woningbouw is het uitgangspunt van de provincie om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd

aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op basis van de Provinciale Structuurvisie, is op 27 september 2010 de Provinciale Woonvisie 2010-2020 vastgesteld. Deze woonvisie schetst de kaders voor het regionale woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde. De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid van de Provincie. Het plangebied bevindt zich geheel binnen Bestaand Bebouwd Gebied en speelt in op de behoeften vanuit de maatschappij. Het complex bestaat uit levensloopbestendige (zorg)woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan en motivering afwijking

In mei 2006 is het Bestemmingsplan Indische Buurt 2004 vastgesteld. Door Gedeputeerde Staten is het bestemmingsplan op 10 augustus 2006 goedgekeurd. Het plangebied heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden. Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.

Tot voor kort was op deze locatie het gebouw van de SAVO gelegen (het Lyceumgebouw). Met de verplaatsing van de school naar Julianadorp is dit gebouw vrijgekomen. Voor scholen zijn in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig, vandaar dat bij de herontwikkeling van dit gebouw een (gedeeltelijke) wijziging naar de bestemming wonen mogelijk is.

Het bestemmingsplan geeft voor de locatie een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Wat betreft omvang past het bouwplan in het vigerende planologische regime. Alleen de hoogte wijkt af van het bestemmingsplan.

De hoofdmassa van het geplande woon-/zorgcomplex heeft een hoogte van 12,2 meter. Op de hoofdmassa zijn twee dakopbouwen geplaatst. Deze dakopbouwen hebben een goothoogte van 14,773 meter en een nokhoogte van 16,458 meter. Hiermee wordt de maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan overschreden.

De dakopbouwen liggen terug ten opzichte van de gevels, waardoor ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg. Daarbij is het hoofdgebouw zodanig verlaagd ten opzichte van het oude gebouw (1 laag in plaats van meerdere lagen) dat een groene doorkijk ontstaat.

Het Lyceumgebouw wat tot voor kort op de locatie heeft gestaan had al een maximale nokhoogte van 13,676 meter. Het vigerende bestemmingsplan is dan ook niet in overeenstemming met de werkelijke situatie.

Uit de bezonningsstudie, waarin het oude Lyceumgebouw is vergeleken met het nieuwe woon-/zorgcomplex, blijkt dat de hoogte/massa van het nieuwe gebouw niet een zodanige extra schaduw voor omwonenden oplevert dat zij onevenredig in hun belangen worden geschaad.



Het woon-/zorgcomplex: de dakopbouwen zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de weg en er is sprake van een groene doorkijk.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het woon-/zorgcomplex meerdere gebouwen gelegen met 5 bouwlagen en hoger. Hier sluit dit gebouw goed op aan.

Conclusie

Het woon-/zorgcomplex is in strijd met het bestemmingsplan Indische Buurt 2004, omdat binnen de bestemming geen reguliere appartementen gerealiseerd mogen worden en de maximale bouwhoogte van 10 meter uit het bestemmingsplan wordt overschreden. Omdat het voorheen op de locatie gelegen gebouw ook al hoger was dan 10 meter, de dakopbouwen zodanig terug liggen ten opzichte van de hoofdmassa dat ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg, met het ontwerp een groene doorkijk ontstaat waardoor een verbinding wordt gelegd met het naastgelegen park, uit de bezonningsstudie blijkt dat geen nadeel ontstaat voor de omliggende bebouwing en het gebouw goed aansluit op de omgeving is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar.

Nota Wonen 2010-2015

De resultaten van zowel het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland 2009 als van het Woningmarktonderzoek Den Helder uit 2009 vormen de grondslag van de Nota Wonen Den Helder 2010-2015.

Allereerst is uit deze onderzoeken gebleken dat er een flink tekort is aan woonzorgvormen in Den Helder. Het scenario gaat uit van hervorming van de capaciteit beschermd wonen, van grootschalig naar meer kleinschalig. De spiegel van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag is dat beschermd wonen het exclusieve domein wordt van mensen met een intensieve zorgvraag. Bestaande grootschalige verzorgingshuizen krijgen dan de functie van verpleeghuis.

Het aanbod van de grootschalige verpleeg- en verzorgingshuizen in Den Helder is iets minder groot dan uit de normatieve berekening als behoefte naar voren komt. Dit betekent in de praktijk, dat in deze gemeente mensen óf langer thuis wonen dan in andere regio's, of dat zij elders opvang vinden. Het aanbod kleinschalig beschermd wonen voldoet qua aantallen niet aan de normatieve vraag. Er ligt voor Den Helder een opgave in het opvangen van de groeiende vraag naar kleinschalig wonen en wonen met zorg voor ouderen.

Het woon-/zorgcomplex voorziet in deze vraag. Het woonzorgcomplex betreft een kleinschalige woonvoorziening, waarbij woonverblijfplaatsen (zorgunits) aanwezig zijn voor mensen met een somatische aandoening of beperking en mensen met een psychogeriatrische aandoening of beperking.

Verder blijkt uit de onderzoeken dat er een grote vraag naar nultrredenwoningen is, huur en koop. Op een behoefte aan bijna 900 nultrredenwoningen is ruim de helft in combinatie met zorg op afroep ('verzorgd wonen'). Verzorgd wonen bestaat uit nultrredenwoningen, aangevuld met 24-uurs beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid.

Het woon-/zorgcomplex voorziet in deze behoefte. Het complex bestaat uit nultrredenappartementen en zorgunits, waarbij de appartementen 24 uur per dag gebruik kunnen maken van de zorgdiensten.

Strategische Visie 2020

In 2007 is de Strategische Visie Den Helder 2020 vastgesteld. In deze strategische visie is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen. Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit biedt.

Er wordt in Den Helder hard gewerkt aan het creëren van de juiste omstandigheden voor een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat met passende voorzieningen, die aantrekkingskracht uitoefenen op bezoekers en potentiële vestigers van buiten de gemeente. Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten op elkaar zijn afgestemd om de stad aantrekkingskracht te geven op bewoners, bedrijven en bezoekers. Het wonen vervult hierin een zeer belangrijke schakel.

Als één van de doelen formuleert de Strategische Visie 'het bieden van 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'.

Het woon-/zorgcomplex biedt een woningaanbod waar grote behoefte aan is, met hoge kwaliteit. Met het verlagen van het hoofdgebouw ten opzichte van de voorheen op de locatie gelegen bebouwing, ontstaat een groen doorkijk. Op die manier wordt verbindingen gelegd met het naastgelegen groene park. Hierdoor ontstaat een groen woonmilieu.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en is met de lokale overheid afgestemd.

4. Integrale afweging

4.1 Milieuaspecten

De complete rapportages van de onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.1 Bodemonderzoek

In opdracht van Woningstichting Den Helder heeft CSO Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op de locatie aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder.

Aanleiding voor het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het voornemen een woon-/zorgcomplex te realiseren op de locatie. In dat kader moet worden beoordeeld of de bodem voor die nieuwe functie geschikt is, of geschikt kan worden gemaakt binnen de exploitatie van onderhavig project. Toetsingscriterium is de bodemkwaliteit behorend bij de functiecategorie "wonen met tuin".

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging. In het bodemonderzoek is deze hypothese getoetst.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat:

- Plaatselijk lichte puin bijmengingen in de bovengrond worden aangetroffen.
- Licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarden) aan kwik, koper, lood en zink worden aangetroffen in de bovengrond.
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de streefwaarden) zijn aangetoond.
- In het grondwater een licht verhoogd gehalte arseen en chroom is aangetroffen.
- In de grond tot een diepte van maximaal 2,0 m-mv een zwakke bijmenging aanwezig is in de vorm van puin.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan kwik, koper, lood en zink in de bovengrond en het licht verhoogde gehalte arseen en chroom in het grondwater. Omdat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande transactie/bestemming van het onderzochte terrein.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee. Er kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de locatie, namelijk wonen/zorg.

Aanbevelingen

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

4.1.2 Ecologisch onderzoek

In verband met de voorgenomen herinrichting heeft CSO in november 2007 een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd op het plangebied aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder.

Flora:

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen.

Fauna:

Geconcludeerd wordt dat in het terrein mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijk ontwikkeling wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

Van de volgens het literatuuronderzoek in de omgeving voorkomende zwaarder beschermde soorten (tabel 2 + 3 soorten) biedt het plangebied gebruiksmogelijkheden voor de volgende soorten:

1. Vleermuizen: Bosvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis.
2. Reptielen: Zandhagedis.

Ad. 1 Vleermuizen:

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageergebied en verblijfgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (winter, zomer en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevel e.d. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten.

Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten verrichten naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen.

Ad. 2 Reptielen:

In de omgeving van het plangebied is volgens de literatuurgegevens de Zandhagedis aangetroffen. Het plangebied is in potentie echter niet geschikt als verblijfgebied voor deze soort, o.a. door het ontbreken van open zonnige zandige gebiedjes, met daarnaast bodembedekkend struikgewas.

Vogels:

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande quickscan is in oktober 2008 een nader onderzoek uitgevoerd naar het gebruik door vleermuizen van het plangebied met opstallen.

Algemeen

Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich kraamkolonies, paarverblijven, overwinteringsplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort. Belangrijke migratie- en vliegroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld nesten, holen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

Verblijfplaatsen vleermuizen:

Bij de zuid- en zuidwestgevel van het schoolgebouw aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder zijn zwermende en invliegende vleermuizen waargenomen. Het gaat dan om een groep van circa 8 Ruige dwergvleermuizen en Gewone dwergvleermuizen waarvan enkele (maximaal 4 waargenomen exemplaren per bezoek) in open voegen de spouw van het gebouw invliegen. Het betreft zowel enkele exemplaren per invlieglocatie, als meerdere exemplaren.

Er zijn werfropen van Gewone dwergen en Ruige dwergen gehoord, waarbij in het geval van de Ruige dwergvleermuis genoeg om van paarterritoria te spreken of van paarplaatsen. Andere verblijfsfuncties voor vleermuizen van het gebouw in de vorm van kraamlocaties en winterverblijven met name in de spouw van de buitengevel zijn eveneens mogelijk. Binnen het plangebied zijn verder geen aanwijzingen van verblijfplaatsen aangetroffen (sporen, zwermende of invliegende vleermuizen).

Foerageerlocaties vleermuizen:

De aangetroffen foerageerlocaties vormen een onderdeel van een aantal vergelijkbare foerageerlocaties welke in de omgeving gelegen zijn en afwisselend door de vleermuizen bezocht worden. De noordzijde van het plangebied bestaat uit een grasveld met een paviljoen en een aantal beeldbepalende bomen. Dit gebied is een foerageergebied voor zowel Ruige- als Gewone dwergvleermuizen. Volgens de planschetsen zal dit terreindeel in stand blijven. Indien dit terreindeel aangetast wordt door de planontwikkeling (kappen bomen en verdwijnen grasveld) zal het foerageergebied aangetast worden. Gezien het lage aantal foeragerende vleermuizen (maximaal < 5 exemplaren op één bezoek geteld), wordt geen negatief effect verwacht op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties vleermuizen. Er wordt dan ook geen negatief effect van de planontwikkeling op lokale vleermuispopulaties in dit verband verwacht.

Vliegroute:

Er zijn geen vliegroutes van vleermuizen binnen de onderzoekslocatie aangetroffen.

Verlichting:

De verlichting die mogelijk langs gevels aangelegd gaat worden kan een negatief effect hebben op vleermuizen. Sommige vleermuissoorten zijn gevoelig voor verstoring door licht. Voor de Gewone en Ruige dwergvleermuis zal verlichting niet direct verstorend werken. Dwergvleermuizen zijn soorten die ook goed gedijen in bebouwde omgevingen. Desalniettemin is verstoring mogelijk aan de orde, ook van andere soorten die wellicht het plangebied doorkruisen of dit in de toekomst gaan doen.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Naar aanleiding van het aanvullend onderzoek is een mitigatie- en compensatieplan opgesteld. Bij de sloop van het oude Lyceumbouw is het gebouw gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen door een vleermuisdeskundige. Voor de sloop is het pand tevens ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Ook zijn vleermuiskasten geplaatst op de locatie, waarmee nieuwe verblijfplaatsen zijn gecreëerd.

Hoewel tijdens de veldinspecties geen broedlocaties van vogels op het plangebied zijn aangetroffen, heeft de sloop buiten het broedseizoen plaatsgevonden.

4.1.3 Watertoets

In opdracht van de Woningstichting Den Helder heeft CSO adviesbureau een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is sinds 2003 wettelijk verplicht vanwege de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Verschillende bij waterbeheer betrokken partijen (provincie, gemeente, waterschap) hebben aangegeven dat zij bij ruimtelijke plannen willen worden betrokken. Zij bundelen hun krachten in het watertoetsloket en hebben aangegeven wáár volgens hen de ondergrens ligt die bepaalt wanneer een watertoets noodzakelijk is.

In voorliggende situatie is sprake van een verhard oppervlak groter dan 1.000 m², de ondergrens wordt hiermee overschreden, waardoor een watertoets noodzakelijk is. Het bebouwingsoppervlak in de nieuwe situatie neemt enigszins toe. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt moet op de locatie worden geborgen/geïnfiltreerd.

Gezien de gestelde eisen hoeft de geringe toename aan bebouwingsoppervlak niet te worden gecompenseerd met open water. Wel dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater via de bodem.

Het benodigde volume poreus materiaal bedraagt in deze situatie:

- oppervlak verhard * 6% * 0,3m (peilstijging) * 2 (veiligheidsfactor). Bij een bebouwings-oppervlak van 2.400 m² is dus een inhoud van de infiltratievoorziening van 87 m³ wenselijk.

Er zijn meerdere mogelijkheden om dit water (tijdelijk) te bergen, bijvoorbeeld:

- in een open verharding (type aquaflow) en de bodem daaronder;
- in de vorm van infiltratiekratten en –kisten, bijvoorbeeld ter plaatse van verhardingen of groenvoorzieningen. Het hemelwater wordt bijvoorbeeld vanaf de gebouwen naar deze kisten of kratten toegevoerd. Het totale volume kisten of kratten zou dan in de orde van de 90 m³ moeten liggen;
- in de vorm van poreus funderingsmateriaal (bijvoorbeeld lavaliet) onder de verhardingen of tuinoppervlakte. Lavaliet heeft een porositeit van 30%. De oppervlakte van de (nieuwe) tuin is ca. 1000 m². Bij een bergingsvolume van ca. 90 m³ is 270 m³ lavaliet nodig. Een laag lavaliet van 0,27 m zou dan volstaan.

Voor wat betreft de waterbelangen zijn de relevante conclusies:

- de locatie bevindt zich niet in een grondwater- of bodembeschermingsgebied;
- de bodem is licht verontreinigd in de bovengrond en in het grondwater. Deze licht verhoogde gehalten hebben geen relevantie met betrekking tot waterbelangen;
- de bovenste 25 meter van de bodem bestaat uit een zandlaag met een hoge doorlatendheid voor infiltratie van hemelwater.

Initiatiefnemer zal verder:

- gebruik maken van niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking, regenwaterafvoer en bestrating;
- niet-chemische onkruid- en gladheidsbestrijding toepassen;
- voor voldoende waterberging zorgen door infiltratie in de bodem via tussenkomst van infiltratievoorzieningen.

Nieuw bouwplan

De watertoets is uitgevoerd op basis van het oude bouwplan. De conclusies van de watertoets zullen voor het nieuwe bouwplan echter niet afwijken, aangezien het verhard oppervlak nagenoeg gelijk blijft.

4.1.4 Akoestisch onderzoek

In opdracht van CSO Adviesbureau heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw van een woon-/zorgcomplex aan de Molukkenstraat in Den Helder.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting van de gevels van de nieuwbouw ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Timorlaan en het beoordelen of de voorkeursgrenswaarde al dan niet wordt overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Timorlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wat betreft de woonfunctie. De voorkeursgrenswaarde voor de zorgfunctie wordt niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt 59 dB voor de woonfunctie en 44 dB voor de zorgfunctie.

De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor woonfuncties wordt niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 59 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB voor de zorgfunctie wordt niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 44 dB.

Inmiddels is door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vastgesteld. Daarnaast is na het uitgevoerde geluidsonderzoek nieuw geluidsreducerend asfalt aangelegd op de Timorlaan (los van dit project), wat een positief effect heeft op geluidsbelasting.

4.1.5 Luchtonderzoek

Sedert 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer (in het vervolg aangeduid als Wet luchtkwaliteit) is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Afwijken van het bestemmingsplan middels de uitgebreide Wabo-procedure is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst.

Op basis van bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) dragen in de tijdelijke situatie, tot aan de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd:

- < 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en <1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2);
- < 33.333 m² b.v.o. bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 66.667 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.1).

De realisatie van het woon-/zorgcomplex zou kunnen worden gezien als ontwikkeling van minder dan 500 woningen, zodat er conform de Regeling niet in betekende mate geen beoordeling van de luchtkwaliteit behoeft plaats te vinden. Er worden echter naast de appartementen (56 stuks) ook een zorgdeel (24 units) in het gebouw gerealiseerd, zodat de ontwikkeling feitelijk niet onder de vrijstellingsregeling valt voor het uitvoeren van een luchtonderzoek. De verkeersaantrekkende werking van het te realiseren woon-/zorgcomplex zal echter beduidend lager zijn dan de verkeersproductie van 500 woningen.

Voor de volledigheid is echter voor de jaren 2007, 2010 en 2017 met CARII, versie 6.1.1 de luchtkwaliteit berekend ter plaatse van de relevante straten (Timorlaan, Molukkenstraat en Borneolaan. De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, zoals in werking getreden op 15 november 2007 is als uitgangspunt genomen voor de uit te voeren berekeningen. Het jaar 2010 is doorgerekend, vanwege het van kracht worden van de grenswaarde NO₂. Het jaar 2017 is doorgerekend, vanwege anticipatie op de toekomst. Een gebruikelijke termijn voor anticipatie is circa 10 jaar (2017).

Geconstateerd wordt dat de realisatie van het woon-/zorgcomplex aan de Molukkenstraat te Den Helder op basis van artikel 5.16 van de WM mogelijk is, omdat het een “niet in betekende mate project” is en er geen sprake is van een overschrijding van een grenswaarde.

4.1.6 Verkeer en parkeren

Parkeerplaatsen

De gemeente Den Helder hanteert, op basis van de Nota Bouwen en Parkeren, voor de appartementen een parkeernorm van 1,4 en voor zorgwoningen een parkeernorm van 0,6 (zie bijgevoegde tabellen uit de nota). Aan de Molukkenstraat worden 56 appartementen en 24 zorgeenheden gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte bedraagt $56 * 1,4$ plus $24 * 0,6 = 92,8$ parkeerplekken. Op het maaiveld worden 96 parkeerplekken aangelegd, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen van de Gemeente Den Helder.

Verkeersstromen

De verkeersstromen die ontstaan met de komst van het woon-zorgcomplex bestaan uit het rijden van en naar de parkeerplaatsen. Verkeer dat via de Molukkenstraat naar de parkeerplaatsen in die straat rijdt, rijdt via de Borneolaan weg. Of linksaf de Borneolaan op en dan via de Ceramstraat naar de Timorlaan of rechtsaf direct via de Borneolaan naar de Timorlaan.

De parkeerplaatsen aan de Borneolaan zijn eveneens via de Molukkenstraat te bereiken of direct via de Borneolaan zelf. De verwachting is dat het grootste deel van de automobilisten er voor kiest om bij het wegrijden de route direct weer naar de Timorlaan te nemen.

In bijgevoegde tabel is het aantal verkeersbewegingen weergegeven bij een situatie dat alle parkeerplaatsen in het plangebied 3 keer per dag bezet zijn. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er in de Molukkenstraat rekening gehouden moet worden met 175 verkeersbewegingen extra per dag. Als dat aantal wordt verdeeld over 10 uren per dag, dan geeft dat gemiddeld 18 voertuigen per uur extra. Die hoeveelheid verkeer zal geen overlast veroorzaken. Op de Borneolaan tussen de Molukkenstraat en de aansluiting met de Timorlaan rijden naar verwachting 31 voertuigen per uur extra. Ook dat aantal is niet zo hoog dat de omwonenden daar (grote) hinder van zullen ondervinden.

Overigens zorgde de school, die voorheen was gevestigd op deze locatie, ook altijd al voor verkeersbewegingen in de wijk. In het verleden hebben deze verkeersbewegingen nooit structurele overlast opgeleverd.

4.1.7 Duurzaamheid

Om een zo volledig mogelijk beeld van het begrip duurzaam bouwen te krijgen, wordt aandacht besteed aan onder andere duurzaam:

- gebruik van materialen en grondstoffen;
- behandeling van energie, water en afvalstoffen.

Daarbij wordt gestreefd naar een ontwerp en een inrichting die een positieve bijdrage leveren aan het lokale woon- en werkmilieu. Andere belangrijke aspecten zijn: verkeerssituatie en mobiliteitsbeperkingen, de relatie tussen flora, fauna en landschap en het bodem- en ruimtegebruik.

Vanuit de samenleving groeit het draagvlak voor duurzame ontwikkeling. Deze duurzame ontwikkeling dient te voorkomen dat onnodig beslag wordt gelegd op grondstoffen en energieverbruik. Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Veel maatregelen die getroffen kunnen worden om het gebruik van grondstoffen en emissies tijdens de bouw en de levensduur van bouwwerken te verminderen zijn tegenwoordig voorgeschreven. Het bouwbesluit is dusdanig aangescherpt dat vele energiebesparende maatregelen bij wet verplicht zijn.

4.1.8 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland is nagegaan of er in de directe nabijheid van de geplande bouwlocatie risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwlocatie niet is gelegen in het risico-invloedsgebied van een LPG-station of het transport van gevaarlijke stoffen (over het spoor of de weg).

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat te Den Helder.

4.1.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Door de gemeente Den Helder is aangegeven dat onderzoek naar archeologie en cultuurhistorie niet noodzakelijk is. De locatie is sinds 1958 bebouwd en het woon-/zorgcomplex zal op dezelfde locatie gerealiseerd worden als het schoolgebouw. Indien er archeologische resten op de locatie aanwezig zouden zijn, zijn deze al bij de realisatie van het lyceum aangetroffen.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk wordt op zijn plicht gewezen archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet. Het pand betreft geen Rijks- of Provinciaal monument en is niet toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst.

Het op het terrein gelegen kapelletje is door de Wederopbouw-architectuur een beeldbepalend gebouwtje voor de architectuur in Den Helder. Om het kapelletje te kunnen behouden en een functie te kunnen geven, is aanbouw met respect voor de architectuur en het bouwvolume mogelijk gemaakt.

5. Economische en maatschappelijke haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Het woon-/zorgcomplex is een initiatief van Woningstichting Den Helder. De herinrichting zal derhalve volledig uit private middelen worden gefinancierd. Voor de gemeente is de herinrichting derhalve op voorhand financieel-economisch aanvaardbaar.

5.2 Planschade

Op basis van het eerdere bouwplan (verbouw oude Lyceumgebouw en vervangen van de vleugels voor nieuwbouw) is in januari 2008 een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat de planschade ten aanzien van dit bouwplan nihil is, gelet op de bouwmassa van het Lyceumgebouw dat tot in lengte van jaren had mogen blijven staan.

Het nu voorliggende bouwplan wijkt af van het eerdere bouwplan. Ter plekke van de dakopbouwen is het gebouw hoger. Ook is het nieuwe ontwerp, vanwege die dakopbouwen, hoger dan het oude Lyceumgebouw.

Sinds 1 juli 2008 is de wetgeving rondom planschade gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen is de introductie van het begrip "normaal maatschappelijk risico". Eventuele planschade van 2% van de waarde van de onroerende zaak, wordt ten laste van de eigenaar van de onroerende zaak gelaten.

Verwacht wordt dat het nieuwe ontwerp niet tot een planschade leidt die boven de 2% uitkomt. Evenwel heeft de gemeente met de Woningstichting een planschade overeenkomst getekend.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Om de oprichting van het woon-/zorgcomplex mogelijk te maken, wordt de uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. Deze procedure is noodzakelijk omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure dient de procedure genoemd in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Hieronder is deze procedure verkort weergegeven.

1. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken (onder andere de ruimtelijke onderbouwing) liggen ter inzage gedurende 6 weken. Tijdens deze termijn van 6 weken kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden;
2. Alle zienswijzen worden meegenomen bij de uiteindelijke beslissing om een vergunning af te geven voor dit initiatief;
3. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan in beroep worden gegaan bij de rechtbank. Dat moet binnen 6 weken. In dat geval hoeft niet eerst een bezwaarschrift ingediend te worden bij burgemeester en wethouders. In deze termijn kan ook om een voorlopige voorziening (een schorsing) bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank gevraagd worden.
4. Mocht het beroep ongegrond worden verklaard dan is daartegen hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat dient ingediend te worden binnen 6 weken.

6. Conclusie

Het ingediende bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De realisering van het project is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De gemeente Den Helder wil medewerking verlenen aan het voorgenomen bouwplan.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten/randvoorwaarden wordt voldaan:

- de realisering van het bouwplan wordt stedenbouwkundig en planologisch verantwoord geacht;
- de realisering van het bouwplan is niet strijdig met het rijks- en provinciaal beleid;
- alle belangen ten aanzien van omwonenden en bedrijven in de omgeving zijn meegewogen;
- de realisering van het bouwplan wordt daarnaast niet belemmerd door omliggende bedrijven;
- omdat het een particulier initiatief is heeft het plan geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën;
- de realisering van het bouwplan heeft geen negatieve invloed op de flora en fauna, archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden, het grondwater, de waterhuishouding en de infrastructuur in het gebied;
- de milieuaspecten bodem, geluid, zonering, leidingen en infrastructuur/verkeer luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herinrichting ten behoeve van een woon-/zorgcomplex aan de Molukkenstraat 1 te Den Helder niet bezwaarlijk is.