



Bestemmingsplan



Gemeente Den Helder

Bestemmingsplan Nieuw Den Helder centrum 2013

Vastgesteld d.d. 18 november 2013



| Statusnummer | Procedurefase | Datum |
|--------------|---------------------------|---------------|
| 01 | Voorontwerp | oktober 2012 |
| 02 | Ontwerp | mei 2013 |
| 03 | Vaststelling gemeenteraad | november 2013 |

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Algemeen | 4 |
| 1.2 Plangebied en huidige bestemmingsplannen | 4 |
| 1.3 Leeswijzer | 5 |
| 2. Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen | 6 |
| 2.1 Historie | 6 |
| 2.2 Fysieke aanpak | 8 |
| 3. Beleidskader | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid | 13 |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid | 13 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 15 |
| 4. Omgevingsaspecten | 19 |
| 4.1 Geluid | 19 |
| 4.2 Parkeren | 20 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | 20 |
| 4.4 Bodemkwaliteit | 21 |
| 4.5 Externe veiligheid | 23 |
| 4.6 Bedrijven- en milieuzoneringen | 24 |
| 4.7 Waterbeheer | 24 |
| 4.8 Ecologie | 25 |
| 4.9 Hoogtebeperkingen | 27 |
| 4.10 Cultuurhistorie en archeologie | 27 |
| 5. Juridische planopzet | 29 |
| 5.1 Systematiek van de planregels | 29 |
| 5.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan | 35 |
| 6. Uitvoerbaarheid | 37 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 37 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 37 |

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Nieuw Den Helder is de eerste grote naoorlogse stadsuitbreidingswijk van Den Helder. De wijk ligt vrij geïsoleerd ten zuidwesten van het stadscentrum, nabij de duinen. De Linie scheidt de wijk aan de noordzijde van de oude binnenstad van Den Helder.

Oorspronkelijk is de wijk gebouwd voor de huisvesting van personeel van de Koninklijke Marine en als vervangende huisvesting voor de bewoners van de in de oorlog zwaar gebombardeerde en gesloopte binnenstad. Rond 1975 trokken veel bewoners van de wijk echter naar de wijk De Schooten. De achtergebleven woningen werden gevuld met jongeren, immigranten, eenoudergezinnen en alleenstaanden. De verschillende leefstijlen begonnen te botsen, de gehorigheid van de woningen werd ineens kritiek, het gebruik van de openbare ruimte leidde tot spanningen en niet veel later stak ook hier drugsoverlast de kop op.

Sinds de jaren tachtig wordt er zowel op sociaal als fysiek gebied gewerkt aan Nieuw Den Helder. Veel van de gestapelde woningen zijn inmiddels gesloopt en in plaats van een slecht functionerende buurt is er in het westelijk deel een duinlandschap met woningen gekomen (duinpark). Ook het bestaande park in de wijk, wat een sociaal onveilig gebied was geworden, heeft plaats gemaakt voor een multifunctioneel centrum met winkelvoorzieningen, appartementen, een bibliotheek, sporthal en een basisschool.

Met het gereed komen van het nieuwe functionele centrum en het duinpark is een grote stap gezet naar het opwaarderen van de wijk Nieuw Den Helder. Het is de bedoeling dat dit waar mogelijk wordt doorgezet in de rest van Nieuw Den Helder.

Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie van het nieuwe westelijke deel vast en schept de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het oostelijke deel aan te pakken.

1.2 Plangebied en huidige bestemmingsplannen

Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd door de Waddenzeestraat in het noorden, de Jan Verfaillweg in het westen en de gracht in het zuiden en oosten. Op onderstaande kaart is een visuele weergave van het plangebied te vinden.



Figuur 1. Indicatie plangebied

Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied is “Nieuw Den Helder 1970”, dat op 9 december 1970 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de jaren daarna zijn nog enkele herzieningen op dit plan geweest.

In het bestemmingsplan uit 1970 is heel de wijk Nieuw Den Helder opgenomen, op Den Helder Zuid-Oost na. Het deel van Nieuw Den Helder ten westen van de Jan Verfaillieweg is inmiddels vervangen voor het bestemmingsplan “Nieuw Den Helder West 2005”. Ook het noorden is inmiddels vervangen voor het bestemmingsplan “Nieuw Den Helder Noord 2009”. Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is ook het overgebleven deel, het centrum van Nieuw Den Helder, van een nieuw plan voorzien.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de historie van het plangebied en de huidige situatie. Daarnaast worden de toekomstige ontwikkelingen in het gebied beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de bij het plan behorende regels. Tenslotte wordt in de hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, de inspraak en het overleg met andere overheden.

2. Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen

(zie ook de website www.kei-centrum.nl)

2.1 Historie

Het centrum van Nieuw Den Helder bestaat van oorsprong uit een aantal buurten, elk met een eigen karakter. In het noorden de grote rivierenbuurt en de kleine rivierenbuurt. Daar ten zuiden van de Falgabuurten en de Zuiderzeebuurt. Helemaal in het zuiden de schepenbuurt. Aan de noordwestkant lag de Grevelingenbuurt en het Kennedypark (tegenwoordig de duinparkbuurt en het Centrum Marsdiep) en aan de zuidwestkant ligt de Deltabuurt.

DE WIJK



Meer dan de helft van de woningen in Nieuw Den Helder bestaat uit flats (portiekflats en galerijflats) van drie of vier lagen. Echte hoogbouwflats ontbreken in verband met de hoogtebeperkingen vanwege de defensieactiviteiten. De rest van de woningen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Het grootste deel van het woningbestand is in bezit van Woningstichting Den Helder. Een klein deel is in bezit van Mooiland Vitalis.

De jaren '70: omslag in de wijk

Rond 1975 trekt veel van het marinepersoneel, de oorspronkelijke bewoners, naar nieuwbouwwijk De Schooten. De achtergelaten woningen worden veelal opgevuld door jongeren, immigranten, eenoudergezinnen en alleenstaanden. De verschillende leefstijlen blijken te botsen. De gehorigheid van de woningen wordt ineens kritiek, het gebruik van de openbare ruimte leidt tot spanningen en niet veel later steekt ook hier de drugsoverlast de kop op.

De jaren '80: naar intensief beheer

De gemeente en Woningstichting Den Helder zien een oplossing in de sloop van een groot aantal galerijflats in de zwakste delen van Nieuw Den Helder: de Deltabuurt en de Falgabuur. Het maatschappelijke verzet houdt de sloopplannen van 1986 echter tegen. De gemeente en Woningstichting Den Helder kiezen daarom vervolgens voor een aanpak gericht op renovatie en intensief beheer.

De jaren '90: problemen houden aan

De sociale problematiek in de wijk houdt aan. Hierdoor raken de buurten steeds minder in trek en is de wijk steeds minder in staat de problemen zelf op te vangen. Er moet iets gebeuren. In 1998 wordt het centrumgebied aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied en ontwikkelt Woningstichting Den Helder plannen voor sloop van de Deltabuurt en de Falgabuur.

De jaren '00: start gezamenlijke aanpak

In 2000 sluiten de gemeente en Woningstichting Den Helder een samenwerkingsovereenkomst. Deze houdt in dat de wijk gefaseerd wordt aangepakt, samen met bewoners en maatschappelijke organisaties. Hierbij wordt een deel van de wijk gesloopt en worden de andere delen opgewaarderd middels renovatie en aanpak van de woonomgeving.

Door de Gemeente en Woningstichting Den Helder wordt in 2003 een wijkverkenning gedaan, die daarna tijdens een wijkmanifestatie intensief met de bewoners wordt besproken. Dit levert een gedragen wijkvisie (2004) en een wijkontwikkelingsplan (2005) voor Nieuw Den Helder Centrum op. Zeestad CV/BV wordt aangewezen als uitvoerder van de stedelijke vernieuwing in Nieuw Den Helder. De ontwikkeling van het Duinpark tot een nieuwe woonwijk vormt de start en de gangmaker van de vernieuwing.

De jaren '10: verschuiving naar de schilbuurten

Als afronding van de ontwikkeling van het Duinpark geldt het Centrumplan: de aanpassing van het gebied rondom het winkelcentrum aan de Marsdiepstraat. Deze verbindingsweg dwars door Nieuw Den Helder Centrum wordt omgevormd tot de kloppende ader van de wijk.

Het is duidelijk dat de wijk met de ontwikkeling van het Duinpark en het Centrumplan in fysieke zin al flink is opgeknapt. Echter, op verschillende sociale indicatoren wordt nog te weinig vooruitgang geboekt. Daarom is het van groot belang om door te gaan met de ingeslagen weg, zowel op fysiek als sociaal gebied.

Voor dit bestemmingsplan bestaat voornamelijk een focus op de fysieke aanpak, omdat een bestemmingsplan bedoeld is om de ruimtelijke mogelijkheden vast te leggen. Uiteraard blijft de gemeente zich ook op sociaal gebied inzetten om, samen met de buurtbewoners en alle andere betrokken partijen, een goed woon- en leefklimaat in Nieuw Den Helder te creëren en te behouden.

Hieronder wordt nader ingegaan op de fysieke aanpak.

2.2 Fysieke aanpak

Duinparkplan

De fysieke aanpak is, zoals hiervoor al aangegeven, in het begin van deze eeuw gestart met het Duinparkplan. Er is gekozen voor een rigoureuze aanpak: voor de Grevelingenbuurt en het Kennedypark is een geheel nieuwe wijk teruggekomen.

De bouwkundige kwaliteit van de ruim 370 gestapelde woningen in de Grevelingenbuurt was slecht en de open ruimtes binnen en buiten de flats gaven een groot gevoel van onveiligheid. Het Kennedypark was een sociaal onveilig gebied geworden. Daarnaast stond het regelmatig onder water, omdat het ongeveer 40 centimeter onder het maaiveld lag. Het geheel slopen van de wijk was dan ook uiteindelijk de beste optie. En, mede vanwege krimp, konden de partijen het zich veroorloven om op deze plek een geheel nieuwe wijk te realiseren.

In de voorbereiding naar het stedenbouwkundig plan zijn nadrukkelijk de gebiedskenmerken in beeld gebracht. Dat heeft geresulteerd in een plan met referenties aan het kustlandschap, waarmee de identiteit van de wijk als deel van Den Helder wordt versterkt. Het plan is gemaakt door Kuiper Compagnons ('Stad in de duinen, duinen in de stad') en is naast het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteit vooral gericht op het aantrekken van nieuwe inwoners die de sociaaleconomische structuur van de wijk kunnen versterken.

Tegelijk met het ontwerpen van de nieuwe wijk heeft onderzoeksbureau ECN een visie ontwikkeld op energie in het gebied. Woningstichting Den Helder gaf ECN daartoe de opdracht vanuit de wens om tot een gunstiger energieverbruik in de wijk te komen en in de toekomst minder afhankelijk te zijn van

externe energieleveranciers. De energievisie heeft geresulteerd in de toepassing van een aantal principes van duurzaam bouwen:

- energiezuinige, op de zon georiënteerde woningen;
- een gebiedseigen waterkringloop voor regenwater;
- een eigen groen- en waterbeheer, waarbij door de keuze van de begroeiing (en niet door middel van schuttingen) de privacy bij de woningen wordt gegarandeerd;
- het toepassen van bouwmaterialen met een natuurlijke uitstraling (o.a. vegetatiedaken) die zo min mogelijk milieubelasting veroorzaken.

Het plan heeft een fikse verdunning met zich mee gebracht: voor de 372 gesloopte huurwoningen zijn uiteindelijk 169 koopwoningen gefaseerd teruggebracht: 135 in de eerste en tweede fase en 34 binnen een multifunctionele accommodatie (onderdeel centrumplan, zie hieronder). Het betreft rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen. De Nicolaaskerk (die van binnen wordt verbouwd, zodat er een andere functie aan gegeven kan worden) en het tuincentrum zijn vrijwel de enige overblijfselen van de oude buurten.

De eerste fase is tussen 2002 en 2010 in het noordelijke deel van het Duinpark gerealiseerd. Veel woningen liggen in een duinlandschap met zo'n zeven meter hoogteverschil. De woningen beschikken over 25 m² terras en zijn uitgevoerd zonder gebouwde erfafscheidingen. Naast de vrijstaande woningen zijn kleine clusters ontworpen van twee woningen op een duin of drie tot vier aan het water. De architectuur sluit aan op het gewenste landschapsbeeld door de grassdaken, de houten betimmering, de verweerde bakstenen en de vrolijke, lichte kleurstelling. Ten slotte zijn er in de eerste fase woningen rond de Nicolaaskerk en het tuincentrum gebouwd.

De bouw van de tweede woningbouwphase is gestart in 2008 en omvat woningen van een wat lagere prijsklasse. Er is een hogere dichtheid gerealiseerd en de referentie is verschoven van duinlandschap naar vissersdorp.

Met een aantal maatregelen willen Woningstichting Den Helder en de gemeente het risico van een tweedeling tussen arm en rijk binnen de wijk ondervangen. Er zijn voorzieningen gekomen die voor de hele wijk interessant zijn en het nieuwe duinlandschap is optimaal toegankelijk gemaakt. Zeker omdat het voormalige Kennedypark voor de ontwikkeling van het Duinpark is opgegeven, is dat laatste van bijzonder belang geweest.

Op twee locaties zijn zorgvoorzieningen gerealiseerd. Midden in het duinlandschap, in het gebied van de tweede woningbouwphase, is het nieuwe zorgcentrum De Zeester gekomen met 72 eenheden voor psychogeriatrische patiënten. De nieuwe kleinschalige groepswoningen vervangen de psychogeriatrische afdeling van verpleeghuis Den Koogh aan de rand van de wijk. In een aan de noordzijde van het Duinpark grenzend gebied is woon- en zorgcomplex Huis ter Duin gerealiseerd. Dit

complex bestaat uit 11 levensloopbestendige huurappartementen en 66 woon- en zorgappartementen, verdeeld over drie vleugels.

Bijzonder aan de openbare ruimte in het Duinpark is dat een groep bewoners in overleg met de gemeente zelf het onderhoud van hun woonomgeving uitvoert. De bewoners zijn verenigd in de Beheerstichting Duinpark. De stichting nam het onderhoud van de woonomgeving over van de gemeente, die het gebied overgedragen kreeg van Woningstichting Den Helder. De keuze om op deze manier de particuliere buitenruimte te minimaliseren is gemaakt vanuit de bedoeling om met het Duinparkproject een kwaliteitsimpuls voor de hele wijk te bieden.

Iets anders dat opvalt in de openbare ruimte zijn de speciaal ontworpen straatlantaarns en bruggen van de bekende en in 2006 overleden Helderse kunstenaar Ruud van de Wint. Deze 'functionele kunst' moest qua beleving, uitvoering en afwerking zo mooi zijn, dat je het eigenlijk in een museum zou willen zetten, was de gedachte van de kunstenaar. Net als het meeste werk van Van de Wint zijn de bruggen en lantaarns gemaakt van Cortenstaal.

Centrumplan

Als afronding van het Duinpark en als aanjager voor het nog te vernieuwen gedeelte geldt het Centrumplan. Het Centrumplan staat voor de aanpassing van het gebied rondom het winkelcentrum aan de Marsdiepstraat. Deze verbindingsweg dwars door Nieuw Den Helder Centrum is omgevormd tot kloppende ader van de wijk.

Het Centrumplan omvat kortweg de volgende projecten:

- de realisatie van een multifunctionele accommodatie;
- de transformatie van de Marsdiepstraat tot voetgangersgebied.

De multifunctionele accommodatie ligt op de overgang van het Duinpark. Gelegen aan de Marsdiepstraat sluit het daklandschap aan op de openbare ruimte van het Duinpark. De daken lopen lang af tot op het maaiveld, zijn begroeid en in veel gevallen openbaar toegankelijk. Een basketbalveld en andere speel- en ontmoetingsplaatsen op het dak benadrukken deze openbare functie. Niet-toegankelijke daken worden afgeschermd met duinroos, om gebouwde erfafscheidingen te vermijden. De bevoorrading van de winkels gebeurt via een inpandige expeditiestraat.

Naast winkels huisvest de multifunctionele accommodatie 34 levensloopbestendige appartementen, onderwijs, kinderopvang, vrijetijdsvoorzieningen en parkeergelegenheid. De winkels zijn eind 2010 opgeleverd, de school en de woningen begin 2011.

De centrale Marsdiepstraat is door aanpassingen in de verkeerscirculatie ontlast en heringericht als autoluwe winkelstraat. Buurtbewoners en ondernemers zijn nauw bij het ontwerp en de volgorde van de werkzaamheden betrokken geweest.

Met het gereed komen van het Duinpark en het centrumplan is een grote stap gezet naar het opwaarderen van de wijk Nieuw Den Helder. De kroon op het werk van het ruim dertien jaar durende proces van herstructurering was wel de opening van de nieuwe wijk op 18 mei 2011 door koningin Beatrix.

Falgabuurt en omgeving

De eerstvolgende buurt die aangepakt gaat worden is de Falgabuurt: het gebied tussen de Texelstroomlaan, Marsdiepstraat en Scheldestraat.

Er wordt uitgegaan van herbouw op langere termijn van 200 tot 340 woningen, waar het gebied eerst circa 600 woningen omvatte. Vooruitlopend op de herstructurering zijn inmiddels in het gebied al meerdere flats gesloopt. De krimp in Den Helder biedt de ruimte om op een ontspannen manier om te gaan met de bouwopgave en in te zetten op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

De matige kwaliteit van de huidige woningen en problemen in de stedenbouwkundige structuur moeten worden aangepakt. Wanneer de gehele wijk beter wordt verbonden met het kwalitatief hoogwaardige landschap van de omgeving (de duinen, Stelling van Den Helder en het stadshart) krijgt de wijk een duidelijker identiteit. De overmaat aan plantsoenen, brede profielen, parkjes en trapveldjes binnen de wijk, dient gereduceerd te worden. Dit kan door meer privaat groen toe te voegen, in de vorm van grote privétuinen of woonparken. Hiermee ontstaan er hoogwaardigere gebruiksmogelijkheden van het groen. Daarnaast is het doel om meer grondgebonden woningen in plaats van appartementen te bouwen, met verdunning als uitgangspunt. Alleen maar grondgebonden woningen is echter niet mogelijk, vanwege de herhuisvesting van de huidige bewoners. Vandaar dat in de Falgabuurt ook appartementen teruggebouwd zullen worden.

Nadat de Falgabuurt is aangepakt zullen in de verdere toekomst ook de overige buurten in Nieuw Den Helder Centrum worden aangepakt. Het betreft voornamelijk de locaties waar nu portiekflats staan. De aanpak zal in aansluiting zijn met hetgeen al is gebeurd in Nieuw Den Helder, zodat uiteindelijk één geheel ontstaat.

Door bureau West 8 is, in opdracht van Woningstichting Den Helder, een visie op de transformatie van Nieuw Den Helder geschreven. Hierin zijn bovenstaande uitgangspunten benoemd. De visie is gepresenteerd in de raadscommissie Stadsontwikkeling en –beheer en werd positief ontvangen.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor de Falgabuurt is in het bestemmingsplan voor het grootste gedeelte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('wro-zone – wijzigingsgebied'). Zodra de herstructureringsplannen concreter zijn, kan middels de wijzigingsbevoegdheid worden meegewerkt aan de plannen. De plannen worden dan eerst

aan de omgeving voorgelegd. Zo krijgt de buurt de kans om te reageren / mee te denken over de plannen.

Zolang de herstructureringsplannen nog niet helemaal uitgekristalliseerd zijn, kan de huidige bebouwing op basis van dit bestemmingsplan gewoon blijven staan en als zodanig worden gebruikt. Het bestemmingsplan geeft geen verplichtingen tot sloop, bouw of tot een bepaald gebruik. Onder andere de financiële middelen, de prioriteiten en de noodzaak zullen uiteindelijk bepalend zijn voor de voortgang van de herstructurering.

Binnen dit gebied is het wel mogelijk om de braakliggende delen alvast landschappelijk opnieuw in te richten. Denk hierbij aan het planten van bomen, hagen, het aanleggen van paden, etc. Met de daadwerkelijke toekomstige bouwactiviteiten kan pas aangevangen worden nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Met de landschappelijke inrichting kan echter, vooruitlopend op de bouwactiviteiten, al wel worden gestart. Op deze manier kan zo spoedig mogelijk een begin worden gemaakt met de opwaardering van het gebied. Hierdoor wordt voorkomen dat het gebied nog jaren braak blijft liggen en steeds meer het uiterlijk krijgt van een verwaarloosd gebied.

Voor het noordelijk deel van de Falgabuurts is gekozen om een nieuwe inrichting tot woongebied wel al direct als zodanig te bestemmen. In dit gebied zijn immers alle flats al gesloopt, in tegenstelling tot de rest van het gebied. Alleen de voormalige gymzaal en het gebouw dat door New Song gehuurd wordt, zijn nog in het gebied aanwezig. Binnen de bestemming kunnen deze 2 gebouwen, indien gewenst, gewoon blijven bestaan omdat binnen de nieuwe bestemming zowel woningen als maatschappelijke functies zijn toegestaan.

3. Beleidskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het meest recente beleid van hogere overheden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op dit beleid, voor zover relevant voor het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het rijk heeft in maart 2012 de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, die onder andere de Nota Ruimte vervangt. Met de structuurvisie gooit het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is hierbij de basis. Door de regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies zeer goed zelf in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben hierbij voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren.

Ook voor het bestaand bebouwd gebied, waar Nieuw Den Helder onder valt, geldt dat de exacte invulling van de ruimteverdeling over wordt gelaten aan de provincie en de (samenwerkende) gemeenten. 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. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en dus ook het best zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving.

De structuurvisie levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal 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.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn drie hoofdbelangen te onderscheiden:

1. Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
2. Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
3. Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Door globalisering, klimaatveranderingen en demografische veranderingen kiest de provincie ervoor om mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie het landelijke gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt de provincie in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie wordt actief bijgedragen aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen blijven de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten, blijft de provincie bijzonder aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en om te bezoeken.

De plannen voor de herontwikkeling van Nieuw Den Helder sluiten goed aan bij de belangen van de provincie. Vandaar ook dat er door de provincie de afgelopen jaren financiële middelen beschikbaar zijn gesteld voor de stedelijke vernieuwing (ISV gelden), waarbij de nadruk is gelegd op herstructurering door sloop/nieuwbouw en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het duinpark, centrumplan met woningbouw en voorzieningen, de herinrichting van de Marsdiepstraat en het multifunctionele centrum aan de Texelstroomlaan (MFA) zijn hiervan het resultaat.

Omdat de ISV aanpak stopt, is gezocht naar andere financieringsconstructies en samenwerkingsvormen met Woningstichting Den Helder en andere (markt)partijen. Op die manier kan de stedelijke vernieuwingsopgaven (gefaseerd) gecontinueerd worden.

Dat de provincie stopt met het verstrekken van financiële middelen betekent niet dat zij niet meer achter de herstructurering staat. Ook de provincie ziet nog steeds het grote belang van het creëren van een goed woon- en leefklimaat in deze wijk.

De structuurvisie van de provincie levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Door voor te schrijven waar bestemmingsplannen in ieder geval

aan moeten voldoen, houdt de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden en vloeit voort uit de Provinciale Structuurvisie.

Het bestemmingsplangebied heeft reeds een stedelijke functie en is in de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De stedelijke vernieuwing / herstructurering van het gebied past binnen de regels van de verordening.

Provinciale Woonvisie en Regionaal Actieprogramma Wonen Kop van Noord-Holland

Als uitwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar woonvisie vastgesteld. De visie stelt onder meer ten doel om tot regionale afspraken te komen over de woningbouwproductie, om te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en om leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt is dat de verschillende regio's in Noord-Holland deze afspraken zelf maken, maar wel tegen de achtergrond van de kaders die de provincie in de woonvisie meegeeft: een op den duur dalende bevolking en vergrijzing en de invloed die daarvan uitgaat op de woningbehoefte. Regio's moeten rekening houden met een lagere en andersoortige behoefte dan waar zij eerder vanuit gingen.

Voor de Kop van Noord-Holland zijn de afspraken vastgelegd in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) Kop van Noord-Holland, dat door alle colleges van B&W in november 2011 is vastgesteld. Voor Den Helder betekenen de afspraken dat een deel van de voorgenomen woningproductie is uitgesteld tot na 2020. Tot 2020 zal Den Helder in totaal maximaal 800 woningen bouwen, met een mogelijke uitloop tot 950 woningen, wanneer mocht blijken dat Den Helder tekort heeft aan 800 woningen. De bouw op de herstructureringslocatie Nieuw Den Helder vindt gefaseerd plaats en wordt mede bepaald door marktonwikkelingen en hoe ontwikkelende partijen hierop reageren. Daarnaast is het tot op heden de bedoeling dat er minder woningen teruggebouwd worden dan gesloopt. De herstructurering past binnen de vastgelegde woningbouwafspraken.

De Provinciale Woonvisie en het Regionaal Actieprogramma Wonen Kop van Noord-Holland leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2020 (21 mei 2007)

In de Strategische visie 2020 staat omschreven hoe de stad haar positie in de regio kan hernemen en er voor kan zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen. Dit kan door een aantrekkelijke stad te worden.

Vanwege onder andere verpaupering van een aantal wijken, waaronder Nieuw Den Helder Centrum en de sociale problemen die hier spelen is de kwaliteit en belevingswaarde van deze wijken beperkt. Om dit aan te pakken heeft de gemeente onder andere als doel:

Doel 3: *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.*

De vernieuwing van de wijk Nieuw Den Helder, waarbij een veilig, groen, ruim opgezet woonmilieu ontstaat, sluit geheel aan bij doelstelling 3 uit de Strategische Visie.

(Concept) Structuurvisie Den Helder

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. Ruimtelijke ingrepen en voorwaarden die nodig zijn om de strategische doelen te bereiken worden benoemd. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

Voor wat betreft woningbouw geeft de Structuurvisie aan dat de kwaliteit van het woningaanbod belangrijker is dan het aantal te bouwen woningen. In een krimpende situatie moet deze gericht zijn op de vraag. De komende jaren zal er meer vraag zijn naar kleinere woningen voor starters en ouderen, waaronder zogenoemde nultredenwoningen, en minder vraag naar middeldure en duurdere gezinswoningen. Hier komt bij dat een deel van de woningvoorraad niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. Dit betekent een belangrijke sloop-nieuwbouwopgave in de wijk Nieuw Den Helder en een herstel- en nieuwbouwopgave in het stadshart.

In het licht van demografische ontwikkelingen is Den Helder een stad die de aandacht primair gaat richten op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied, boven het uitbreiden van de stad met nieuwe woongebieden. Dit betekent een inzet op stedelijke vernieuwing voor die delen van Den Helder die dit het hardst nodig hebben: het Stadshart en Willemsoord, en de wijk Nieuw Den Helder.

De stedelijke vernieuwing heeft een fysieke en een sociale kant. Fysiek zal het aanzicht en de kwaliteit van woningen en panden met name in het stadshart en Nieuw Den Helder moeten worden verbeterd, evenals de kwaliteit van de openbare ruimte. In Nieuw Den Helder wordt een gefaseerde herontwikkeling voorgestaan, gericht op een vermindering van hoogbouw, nieuwbouw passend bij de vraag (grondgebonden, levensloopbestendig) en een herverdeling van openbare en privéruimte. Het stimuleren van particuliere woningverbetering draagt in belangrijke mate bij aan het verbeteren van

het woon- en leefmilieu. Op deze wijze wil Den Helder de komende jaren een belangrijke slag maken met de benodigde fysieke verbeteringen.

Stedelijke vernieuwing heeft ook een sociaal gerichte aanpak nodig om tot kwalitatieve wijken te komen waar het prettig en veilig wonen is. Den Helder wil, met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning als wettelijk kader en de Sociale Structuurvisie in de hand, bewoners stimuleren tot integratie, participatie, ondernemerschap en zelfredzaamheid. Te denken valt aan het bevorderen van vrijwilligerswerk door de gemeente, aan het klussen aan de eigen woning, ander gebruik van de openbare ruimte (bijvoorbeeld wijktuintjes), (tijdelijk) gebruik van leegstaande panden of braakliggende terreinen of kleinschalige bedrijvigheid. In feite gaat het hier ook om sociale stijging van bewoners. Het komt de kwaliteit van wijken ten goede als de voorzieningen en de netwerken er zijn om deze stijging voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken.

De in de Structuurvisie genoemde (fysieke) uitgangspunten zijn doorvertaald naar het bestemmingsplan.

Nota Groen

De Nota Groen presenteert de visie van de gemeente Den Helder op de gewenste ontwikkeling en beheer van de groene structuur. Daarbij gaat het over het stedelijk groen in de stad, maar ook over het groene landschap in het buitengebied.

Langs de randen van Nieuw Den Helder liggen grote groengebieden, zoals de duinen, de Stelling, Mariëndal en Donkere Duinen, die de wijk een bijzonder karakter geven. In de wijk zelf is geen sprake van een herkenbare, samenhangende groenstructuur. Het buurtgroen staat onder druk van verkeer en parkeren. In de afgelopen jaren is heesterbeplanting in de wijk omgevormd naar gras met bomen uit oogpunt van veiligheid en beheer. Op diverse plaatsen is het groen gecombineerd met brede waterlopen en doorgaande fietsroutes. Er is sprake van een bomenstructuur langs de belangrijkste ontsluitingswegen, maar deze structuur is op veel plaatsen onderbroken.

Bij de herstructureringsplannen voor de wijk ontstaan kansen om het duinlandschap zoals dat met het Duinpark in de wijk is gebracht door te zetten, zowel richting duingebied (Meidoornstraat, Elzenstraat) als richting Falgabuur. Voor de Eemstraat, Flevostraat en Texelstroomlaan wordt gestreefd naar minder anoniem buurtgroen door het toevoegen van gebruiksmogelijkheden of het veranderen van openbaar groen in privé tuinen. Bomenrijen, zoals langs de Jan Verfaillieweg, zouden kunnen worden voortgezet in de rest van de buurt. Aandachtspunt bij het toevoegen van kwaliteit aan de infrastructuur blijft wel dat naast de kosten voor realisatie ook gekeken moet worden naar de extra kosten voor beheer en onderhoud.

Waterplan "Den Helder Waterbreed"

Samen met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) neemt de gemeente Den Helder maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren. In het waterplan “Den Helder Waterbreed” is een aantal maatregelen opgenomen om watersystemen van elkaar te scheiden. Zo wordt water met een goede waterkwaliteit gescheiden van de gebieden waar het water een mindere of andere waterkwaliteit heeft. In gebieden met schoon water krijgt de natuur weer een kans en kunnen we volop genieten van de omgeving op en langs de waterkant. De gemeente werkt daarom ook aan het verhogen van de recreatiewaarde van water.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Schermerboezem. De Schermerboezem heeft een dynamisch peil NAP -0.5m en watert via gemaal de Helsdeur af op zee.

In Nieuw Den Helder wordt ter verbetering van de waterkwaliteit het watersysteem samengevoegd met de Schooten en Julianadorp. Verder worden de oevers op een natuurvriendelijke manier ingericht en een kanoroute aangelegd ter verhoging van de recreatiewaarde.

De bestaande bebouwing bezit een gemengd rioolsysteem. Doelstelling is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen, waarbij hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken afgekoppeld wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

4. Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. In de volgende paragrafen komen de relevante omgevingsaspecten aan bod.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat de gemeente bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de grenswaarden uit de Wgh in acht moet nemen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bronnen van geluid:

- wegverkeer;
- railverkeer;
- industrie;
- luchtvaartlawaai.

Hieronder wordt ingegaan op de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai. Het plangebied bevindt zich buiten de contouren van de spoorlijn en ook buiten industriecontouren of de KE-contouren van vliegveld de Kooy, zodat het rail-, industrie- en luchtvaartlawaai voor dit bestemmingsplan niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

De belangrijkste doorgaande wegen in het plangebied zijn de Jan Verfaillweg, Waddenzeestraat, Texelstroomlaan, Zandkreekweg, IJsselmeerstraat en de Korvetstraat. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km wegen, waaronder ook sinds kort de heringerichte Marsdiepstraat.

Voor de bestaande woningen langs de doorgaande wegen geldt dat vanwege het langsrijdend verkeer sprake is van een hogere geluidsbelasting op de gevel dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Voor bestaande woningen heeft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde echter geen consequenties. Gezien de stedelijke situatie en het intensieve gebruik van doorgaande wegen, zijn dit gebruikelijke waarden. Uitbreidingen aan bestaande woningen worden niet als nieuwbouw beschouwd.

Op een aantal locaties maakt het plan ruimte voor vernieuwing in de zin van vervangende nieuwbouw. Omdat concrete bouwplannen nog niet zijn ontwikkeld, zijn voor de randen van de bestemmingsvlakken de hoogste mogelijke toekomstige geluidbelastingen berekend.

| vanwege weg | Wadden- zeestraat | Marsdiep straat | Texelstroom laan | Zandkreek weg | IJsselmeer Straat | Korvet straat |
|---|----------------------|--------------------|---------------------|------------------|----------------------|------------------|
| wijk Lden in dB (toetsjaar 2022) | | | | | | |
| 6.1 Schepenbuurt/ Schoenerstraat | -- | 55 | -- | -- | -- | -- |
| 6.2 Schepenbuurt/ IJsselmeerstraat | -- | -- | -- | -- | 62 (60) | -- |
| 8.1 Falgabuur | -- | -- | 63 (61) | -- | -- | -- |
| 8.2 Falgabuur/ Marsdiepstraat | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 9. Kleine rivierenbuurt/ Waddenzeestraat | 61 (59) | -- | 52 (50) | -- | -- | -- |
| 10. Grote Rivierenbuurt/ Scheldestaat | -- | -- | 64 (63) | -- | -- | -- |

-- : geluidbelasting lager dan voorkeursgrenswaarde 48 dB
(61): gereduceerde geluidbelasting met toepassing stil asfalt

Tot 48 dB kan belemmeringvrij worden gebouwd. Op de grens van het bestemmingsvlak Grote Rivierenbuurt / Scheldestraat wordt (direct langs de weg) de maximale ontheffingswaarde van 63 dB met 1 dB overschreden ten gevolge van het verkeer op de Texelstroomlaan. In dat geval kan voor de grens van het bestemmingsvlak alleen met geluidreducerende maatregelen een Hogere Waarde worden vastgesteld en een omgevingsvergunning voor nieuwbouw worden verleend.

Volgens het principe van de Wet geluidhinder moet dan geluidsreductie worden overwogen, om de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde en van de maximaal te ontheffen waarde te beperken. Het effect van toepassen van een stiller wegdektype op relevante wegen is in de tabel in kaart gebracht, maar dient wel te worden afgewogen tegen aspecten als bijvoorbeeld levensduur, toepasbaarheid, aanleg- en onderhoudskosten. Deze afweging speelt mee in de vaststelling van Hogere Waarde door het college.

4.2 Parkeren

In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de parkeernormen voor het parkeren in Den Helder neergelegd. Deze nota is herzien in 2011. De uitgangspunten van de nota komen op het volgende neer:

- Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Dit is tevens in de bouwverordening vastgelegd. Bij aantoonbare reden is ontheffing van deze eis mogelijk;
- Bij de parkeernormen is aangesloten bij het ASVV van het CROW;
- Bij de herinrichting van de openbare ruimte van de oude woonbuurten zoekt de gemeente naar praktische oplossingen voor de parkeerproblemen.

Bij nieuwbouw en herbouw moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Bouwen en Parkeren. De exacte normen zijn als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de Wet luchtkwaliteit was de maatschappelijke discussie die speelde als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in 'overschrijdingsgebieden'. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De nieuwe 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 omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Luchtkwaliteit Nieuw Den Helder

In 2007 heeft Grontmij Nederland bv. in opdracht van de gemeente Den Helder een inventarisatie verricht om de luchtkwaliteit in Den Helder te bepalen. Er is gekeken naar de uitstoot vanwege het verkeer en naar de uitstoot van de bestaande inrichtingen binnen de gemeente. De verkeersbewegingen leveren nagenoeg geen problemen op. Op een beperkt aantal wegen wordt het 24-uursgemiddelde van fijnstof overschreden, wat is toe te schrijven aan de industriële bron Spaansen. Deze wegen liggen niet binnen dit plangebied.

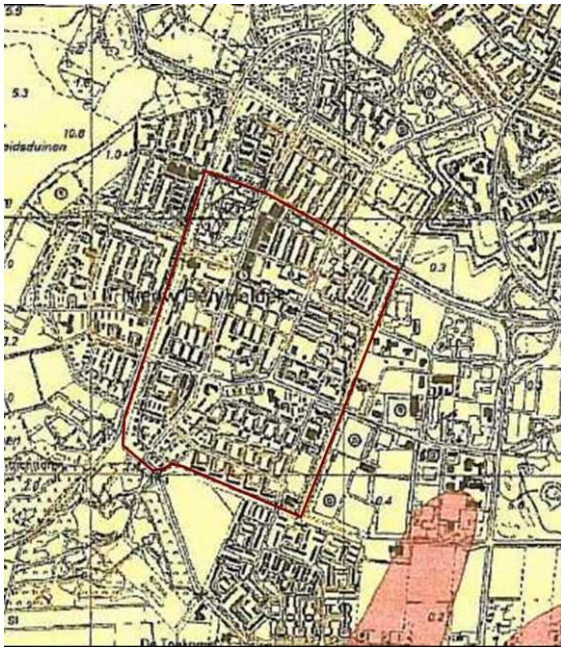
Voor wat betreft de emissies van inrichtingen zijn er indicaties dat naast het eerder genoemde bedrijf Spaansen ook de NAM overschrijdingen kan veroorzaken van de jaargemiddelde. Beide bedrijven liggen niet in of aangrenzend aan dit plangebied.

Bij herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder wordt uitgegaan van een verdunning van het aantal woningen, net als in het Duinpark is gebeurd. Minder woningen betekent minder verkeersbewegingen en daarmee dus een verbetering van de luchtkwaliteit. De plannen leveren daarmee dus een positieve bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Den Helder.

4.4 Bodemkwaliteit

Bodemopbouw

TNO-NITG heeft op 6 november 2000 een "slechte gronden-kaart" van Den Helder gemaakt. Deze kaart is van belang in verband met de bepaling van de draagkracht van de bodem binnen het gebied. Op basis van deze kaart kan worden gesteld dat het onderhavige plangebied bestaat uit zandgrond ("goede" grond, geel op onderstaande afbeelding).



Bodemkwaliteit

De laatste decennia zijn veel bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Over het algemeen blijkt de bodem niet tot licht verontreinigd te zijn met zware metalen, PAK en PCB's. Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen.

Als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten zijn hier en daar in het plangebied bodemverontreinigingen ontstaan. Voorbeelden zijn garages met of zonder brandstoftanks en stomerijen. In veel gevallen is de verontreiniging dusdanig klein van omvang dat geen nadere actie nodig is of pas als ontwikkelingen op het verontreinigde terrein plaats gaan vinden. Een enkele keer is een bodemsanering nodig geweest waarbij de verontreiniging zoveel als mogelijk is verwijderd (Roompotstraat 1, Duinroosstraat, Waddenzeestraat 4a). Achtergebleven verontreiniging vormt geen belemmering voor de huidige bestemmingen.

In de tijd dat het gebied tot ontwikkeling kwam zijn veel ondergrondse tanks voor huisbrandolie (HBO) geïnstalleerd. De HBO werd in die tijd gezien als goede vervanger van steenkool. Niet alleen bedrijven en de openbare gebouwen werden voorzien van HBO-tanks, maar ook particulieren kochten deze tanks. Inmiddels kunnen deze tanks niet meer door particulieren worden geëxploiteerd. Aanwezige tanks dienden vóór 1999 te worden verwijderd. Omdat destijds geen verplichte melding voor de installatie van de HBO-tanks bestond, is niet sluitend te bepalen of alle tanks daadwerkelijk zijn verwijderd. Het is daarom mogelijk dat in het plangebied nog HBO-tanks voorkomen die niet zijn gemeld.

Provinciaal beschermde gebieden

De provincie Noord-Holland heeft in het provinciale Milieubeleidsplan aangegeven dat bijzondere milieu- en bodemkwaliteiten in grondwater- en bodembeschermingsgebieden beschermd moeten worden. Deze gebieden zijn door de provincie op kaart aangegeven. Het plangebied maakt geen deel uit van een dergelijk gebied.

Het beschermen van aardkundige waarden is ook een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. In 2004 zijn in totaal 17 gebieden aangewezen als aardkundig monument voor de provinciale aardkundige monumentenlijst. Het plangebied komt niet op deze lijst voor.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen die gevaarlijke stoffen vervoert.

Stationaire bronnen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico is hierbij van belang.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. In een nieuwe situatie bedraagt de norm voor kwetsbare objecten (zoals woningen), de kans van 1 op 1 miljoen. Dit wordt aangegeven met een zogenaamde 10^{-6} contour. Nieuwe kwetsbare objecten zijn binnen deze contour niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven waarin weinig personen aanwezig zijn) geldt de 10^{-6} contour als richtwaarde.

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met een groep dodelijke slachtoffers ontstaat. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Aan het groepsrisico zijn geen normen verbonden. Wel noemt het Bevi een oriënterende waarde, deze dient als ijkpunt. Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Het gaat daarbij uiteindelijk om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten en kosten van een (risicovolle) activiteit.

In het plangebied bevinden zich geen lpg-stations of andere stationaire risicobronnen.

Mobiele bronnen

Weg-, rail- en spoorverkeer

In de gemeente Den Helder zijn verschillende inrichtingen aanwezig waar vandaan of naartoe gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de inventarisatie 'Vervoer van gevaarlijke stoffen, noodzaak van en mogelijkheden voor routing in Den Helder' uitgevoerd door DHV BV in maart 2006, komt naar voren dat er zich geen knelpunten voordoen in het plangebied ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk gas kan vrijkomen. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor specifieke tracés van buisleidingen. Onder andere de maximale werkdruk, diameter, wanddikte, staal kwaliteit, diepteligging van de leiding en het aantal mensen langs de route is bepalend voor het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

In het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen aanwezig.

4.6 Bedrijven- en milieuzoneringen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor het bepalen van deze afstand wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Deze publicatie geeft voor vele bedrijfstypen, opslagen en installaties aan welke milieuaspecten (geur, stof, geluid en/of gevaar) een rol kunnen spelen en biedt een handreiking ten aanzien van welke gemiddelde afstanden tot woonbebouwing vanuit een goede ruimtelijke ordening 'passend' zijn.

Het bestemmingsplan laat geen nieuwe milieubelastende activiteiten toe.

4.7 Waterbeheer

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen veel ruimte aan het water onttrokken. Begin deze eeuw heeft de overheid gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder mogen beperken. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke plannen te borgen, zodat nieuwe ontwikkelingen niet voor wateroverlast zorgen.

Met de herstructurering van Nieuw Den Helder wordt geen extra verharding beoogd. Uitgangspunt is verdunning van de woonvoorraad en toevoeging van waterpartijen. Binnen het hoogheemraadschap is een ondergrens vastgesteld van 800m² verhardingstoename, waarboven compenserende maatregelen in de vorm van additioneel wateroppervlak worden gevraagd. Mocht bij de uitwerking van

de herstructureringsplannen blijken dat toch een verhardingstoename van meer dan 800 m² plaatsvindt, dan moet hierover vooraf contact opgenomen worden met het hoogheemradschap.

4.8 Ecologie

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van bijzondere leefgebieden van dieren en planten. De wet is gericht op de bescherming van gebieden die door de bijzondere aanwezige waarden zijn aangewezen als Natura 2000 gebied of als beschermd natuurmonument.

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum is gelegen in de nabije omgeving van het Natura 2000 gebied 'Duinen Den Helder-Callantssoog'.



Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura 2000-gebied kunnen vergunningsplichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen. Ingrepen met mogelijke (negatief)

significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning kan worden verkregen. Aan het verlenen van een vergunning zijn voorwaarden verbonden. Deze zijn vastgelegd in de Natuurbeschermingswet.

De effectenindicator 'Natura 2000 – ecologische randvoorwaarden en storende factoren' is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van activiteiten en plannen kunnen worden verkend. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren. Op deze wijze verkrijgt men een indicatie ten aanzien van de mogelijke schade (effecten) voor het Natura 2000-gebied.

De effectenindicator onderscheidt 19 storende factoren. Deze zijn in te delen in vijf hoofdtypen van effecten, zie tabel hieronder.

| | |
|------------------------------|---|
| Ruimtelijk effecten: | Verlies oppervlakte |
| | Versnippering leefgebied |
| Chemische effecten: | Verzuring |
| | Vermesting |
| | Verzoeting |
| | Verziltting |
| | Verontreiniging |
| fysische effecten: | Verdroging |
| | Vernatting |
| | Verandering stroomsnelheid |
| | Verandering overstromingsfrequentie |
| | Verandering dynamiek substraat |
| mechanische effecten: | Verstoring door geluid |
| | Verstoring door licht |
| | Verstoring door trilling |
| | Verstoring door beweging/optiek |
| | Verstoring door luchtwerveling, betreding, golfslag |
| directe menselijke effecten: | Verstoring door sterfte, exploitatie en vangst |
| | Bewust ingreep soortensamenstelling |

Het herstructureringsgebied binnen dit bestemmingsplan grenst niet direct aan het natura-2000 gebied. Tussen het herstructureringsgebied en het natura-2000 gebied ligt de wijk duinpark, Nieuw Den Helder West en de sportvelden. In het herstructureringsgebied is reeds bebouwing aanwezig (geweest), wordt in de toekomst minder bebouwing teruggebouwd en meer groen aan het gebied toegevoegd. De herstructurering zal dan ook geen blijvend negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstelling van het natura-2000 gebied.

Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de wet zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen en het internationale CITES-verdrag

voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Bij ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient altijd rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet.

Nieuw Den Helder Centrum ligt midden in de wijk en is omringd door (woon)bebouwing, zodat kan worden verondersteld dat zwaar beschermde diersoorten hier niet voorkomen. Daarnaast worden de aanwezige groenvoorzieningen in het gebied niet aangetast met de herstructureringsplannen, zodat mag worden aangenomen dat er geen sprake is van negatieve gevolgen voor de flora en fauna in het gebied.

4.9 Hoogtebeperkingen

Vanuit het rijk is beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond militaire luchtvaartterreinen waaraan toelaatbare hoogtes zijn verbonden voor objecten in de nabije omgeving. De ruimtelijke gevolgen voor gebieden, gelegen in de nabijheid van een militair luchtvaartterrein of een radarstation, zijn als volgt:

- Bestaande objecten, die de maximaal toelaatbare hoogte overschrijden, strijdig zijn met de geldende criteria en daardoor resulteren in restricties op het vliegen of verstoring van apparatuur, zullen worden gerespecteerd;
- Bestemmingsplannen waarin mogelijkheden zijn vastgelegd voor bouwwerken hoger dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte en bouwplannen die de maximaal toelaatbare bouwhoogte overschrijden maar reeds een onherroepelijke bouwvergunning hebben verkregen worden eveneens gerespecteerd;
- Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare bouwhoogte kunnen daarentegen niet worden gerespecteerd, tenzij uit een toetsing van het Ministerie van Defensie blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare verstoring.

De maximaal toelaatbare hoogten worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten tevens op internationaal vastgelegde afspraken. Voor het plangebied geldt op basis van dit beleid een maximaal toelaatbare hoogte van 46 meter. Op dit moment zijn er geen objecten aanwezig die deze maximaal toelaatbare hoogtes overschrijden. Dit bestemmingsplan staat ook geen objecten toe die deze hoogte overschrijden.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat bij bodemverstoring, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is te zien dat in het plangebied Nieuw Den Helder Centrum geen archeologisch waardevolle verwachtingen zijn. Verder ligt het gebied niet binnen het beschermd stadsgezicht. Daarnaast is het gebied ook niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het opnemen van een vergunningstelsel dan wel een dubbelbestemming in het bestemmingsplan ter bescherming van één van deze waarden is dan ook niet nodig.

5. Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geldt als (juridische) toelichting bij de regels van het bestemmingsplan. Aan bod komen de verschillende bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

5.1 Systematiek van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming is de volgende opzet aangehouden, namelijk:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de functies die op gronden met een specifieke bestemming zijn toegestaan.
- *Bouwregels*: regels die aangeven op welke plek gebouwd mag worden en welke afmetingen het gebouw mag c.q. moet hebben.

Naast bovengenoemde onderdelen bevatten een aantal bestemmingsplanbepalingen ook flexibiliteitsbepalingen:

- *Afwijkingen*: hierin wordt aangegeven van welke regels en onder wat voor voorwaarden van bepaalde regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: hierin wordt aangegeven onder welke voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van het wijzigen van de bestemming in een andere bestemming.

Daarnaast kennen een aantal bestemmingen nog aanvullende bepalingen die het gebruik van de gronden en bouwwerken nader regelen:

- *Nadere eisen:* Hierin kunnen burgemeester en wethouders op grond van een aantal kwalitatief omschreven criteria (sociale veiligheid, straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, milieusituatie, gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden) aanvullende eisen stellen aan de bouwregels.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning):* Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is binnen een (bij het plan aan te geven) gebied bepaalde werken die geen bouwwerken zijn of bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Dit is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Voorbeelden zijn afgraven, ophogen, verharderen etc. van gronden of het slopen van een karakteristiek gebouw. Dit wil niet zeggen dat, als voor een werk geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, het dan is toegestaan. Het aanleggen kan dan altijd nog in strijd zijn met de algemene gebruiksbepalingen en/of een specifiek gebruikverbod. In de regels is altijd een toetsingscriterium opgenomen aan welke waarden getoetst dient te worden bij het wel of niet verlenen van de vergunning, bijvoorbeeld landschappelijke en natuurlijke waarden van een terrein;
- *Gebruiksregels:* In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste functies in het plangebied en de wijze waarop ze in de regels zijn opgenomen.

Bestemmingen

Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 bevat de volgende bestemmingen (op alfabetische volgorde):

- *Bedrijf*
- *Bedrijf-nutsvoorziening*
- *Centrum*
- *Cultuur en Ontspanning*
- *Dienstverlening*
- *Groen*
- *Maatschappelijk*
- *Sport*
- *Tuin*
- *Verkeer*
- *Verkeer – verblijf*

- *Water*
- *Wonen*
- *Wonen-vrijstaand*
- *Wonen-woongebouw*
- *Woongebied*

Het bestemmingsplan bevat verder geen dubbelbestemmingen.

Artikel 3 Bedrijf

Aan de Roompotstraat en de Amerstraat zijn units aanwezig waar bedrijfjes in zijn gevestigd. Aan de Roompotstraat is tevens een garagebedrijf gevestigd. In het Duinpark is een tuincentrum gelegen.

Artikel 4 Bedrijf-nutsvoorziening

Dit betreft bebouwing voor kabels, leidingen en riolering, telefooncentrales, zendmasten, transformator- en elektriciteitshuisjes. Verspreid over het plangebied is dergelijke bebouwing aanwezig.

Artikel 5 Centrum

Het centrumplan Marsdiep en het Falga winkelcentrum hebben deze bestemming gekregen. Naast winkels en woningen zijn ook maatschappelijke-, sport- en parkeer voorzieningen mogelijk binnen deze bestemming (onderwijs, kinderopvang, sportveld, parkeergarages, etc.). Al deze functies zijn nu al aanwezig.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

Het betreft het nieuwe multifunctionele centrum (MFC) aan de Texelstroomlaan en de kerk ten noorden van het centrumplan aan de kant van de Waddenzeestraat.

Artikel 7 Dienstverlening

Onder de bestemming 'Dienstverlening' vallen bedrijven en instellingen waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waaronder onder andere kapperszaken, tand-, huis- en dierenartsen, adviesbureaus en fysiotherapeuten. Verspreid binnen het plangebied zijn dergelijke bedrijven en instellingen te vinden.

Artikel 8 Groen

De gronden met de bestemming groen zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen(voorzieningen), bermen en beplanting. Binnen het plangebied is veel groen aanwezig. Vooral in de nieuwe wijk het Duinpark, vanwege de gekozen opzet met veel openbaar groen in plaats van privétuinen.

Artikel 9 Maatschappelijk

In beginsel worden onder deze bestemming activiteiten gebracht die betrekking hebben op voorzieningen die een maatschappelijk belang dienen. Hieronder vallen onder andere onderwijsinstellingen, (kinder)opvang, zorg- en welzijnsinstellingen zoals verzorgingstehuizen, gezondheidszorg, etc. In het nieuwe Duinpark en op de hoek van de IJsselmeerstraat/Texelstroomlaan is een verzorgingstehuis gelegen. Aan de Scheldestraat een school (momenteel leegstaand). Verder zijn nog enkele opvanghuizen voor kinderen met een beperking binnen het gebied aanwezig.

Artikel 10 Sport

Aan de Texelstroomlaan is een Cruyff court (sportveld) aangelegd.

Artikel 11 Tuin

Het erf, behorend bij de woonhuizen, heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming worden de uitbreidingsmogelijkheden geregeld, behorende bij het woonhuis.

Op de gronden met de bestemming "Tuin" die vóór de voorgevel liggen, mogen geen aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gebouwd worden. Erkers voor de voorgevellijn zijn wel toegestaan.

Op het achtererf (het deel van het perceel dat 3 meter achter de voorgevellijn van de woning is gelegen) zijn woninguitbreidingen mogelijk. Er is een regeling opgenomen voor het toegestane totale oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen per woning.

Artikel 12 Verkeer

De wegen met de bestemming "Verkeer" zijn de doorgaande wegen in het plangebied: de Jan Verfaillieweg, Waddenzeestraat, Texelstroomlaan, Zandkreekweg, IJsselmeerstraat, Korvetstraat en Marsdiepstraat.

Artikel 13 Verkeer-Verblijf

Het betreft hier de overige openbare ruimte in het plangebied die gerekend moet worden tot de verkeersvoorzieningen die geen dominante verkeerskundige functie hebben (zoals de wegen met de bestemming "Verkeer" dat wel hebben). Het gaat om straten en pleinen, paden en bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, etc.

Daar waar een aanduiding opslag is opgenomen binnen deze bestemming, zijn garageboxen aanwezig.

Het woonwagenkamp aan de Korvetstraat is aangegeven met de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

Artikel 14 Water

Het water in het plangebied betreft meerdere watergangen, voornamelijk gelegen aan de randen van het plangebied.

Artikel 15 Wonen

De meest voorkomende functie binnen het plangebied is de functie wonen, aangezien er sprake is van een woonwijk. In het bestemmingsplan wordt voor deze woningen een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de overige gebouwen op de bouwpercelen. Dit is vertaald naar twee hoofdbestemmingen, te weten de bestemming "Wonen" , waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd en de bestemming "Tuin", waarbinnen de overige gebouwen kunnen worden gebouwd (zie *artikel 11 Tuin*).

Binnen de bestemming "Wonen" kunnen woonhuizen worden gebouwd. De maten zijn op de plankaart aangegeven (maximale goot- en bouwhoogten en bouwvlakken). De woningen dienen met de voorgevel geplaatst te zijn op de zogenaamde voorgevelrooilijn. Deze lijn ligt op de verbeelding op de grens van de bestemming gezien vanaf de straatzijde. Voor de voorgevel van woonhuizen mag niet worden aangebouwd. Een aanbouw hier zal verstorend werken op het ruimtelijke beeld van de straat en wordt dus onwenselijk geacht. Wel is de bouw van erkers mogelijk, tot een bepaalde maat, maar dit kan slechts binnen de mogelijkheden van de bestemming "Tuin", voor zover deze aan de voorzijde van de woonhuizen ligt.

Voor het realiseren van nieuwbouw of herbouw van woningen is in de regels een parkeereis opgenomen. Deze eis is opgenomen om parkeerproblemen te voorkomen.

Aan de regels zijn gebruiksregels toegevoegd. Het gebruik is niet beperkt tot wonen. Aan huis verbonden beroepen, zoals dat van advocaat, arts, etc., zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen. Ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

Artikel 16 Wonen-vrijstaand

De bestemming 'Wonen-vrijstaand' is nagenoeg gelijk aan die van de bestemming 'Wonen'. Het betreft hier alleen vrijstaande woningen die op ruimere kavels staan en daardoor een groter bouwblok hebben rondom de woning, in plaats van alleen aan de achterkant van de woning. Alle uitbreidingen aan de woning dienen binnen het bouwblok gerealiseerd te worden.

Artikel 17 Wonen-woongebouw

De bestemming 'Wonen-woongebouw' is gegeven aan gebouwen die meerdere naast elkaar en/of geheel boven elkaar gelegen woningen omvat en die qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd worden.

Artikel 18 Woongebied

De gebieden waarvoor plannen zijn in het kader van de stedelijke vernieuwing hebben de bestemming “Woongebied” gekregen, dan wel een wijzigingsbevoegdheid naar woongebied. Het betreft de Falgabuurten en de portiekflats aan de Schoenerstraat en de Waddenzeestraat.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen

Artikel 18 Anti dubbeltelbepaling

In dit artikel wordt geregeld hoe kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd heeft, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan kunnen de gronden niet meegenomen worden in de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn in de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Hierin worden de gebruiksregels vermeld die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen moeten worden.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de regels van het plan. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van (hoogte)maten, percentages en afmetingen. Deze regel is toepasbaar onder bepaalde voorwaarden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De bepalingen van de overgangs- en slotregels vormen het sluitstuk van de regels en bevatten de overgangsbepalingen en de aanroep van het bestemmingsplan.

Artikel 21 Overgangregels

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken die al bestaan op het moment van terzakelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan dan wel nadien nog kunnen worden opgericht overeenkomstig de daarvoor geldende bepalingen van de Woningwet. Ook wordt geregeld wat de juridische gevolgen zijn van strijdig gebruik van de gronden en zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat al plaatsvond vóór de datum waarop het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Nieuw Den Helder Centrum 2013**.

5.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om al ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan bij degene die het moeten naleven;
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling van het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk/noodzakelijk;
3. Realistische en inzichtelijke regeling. De juridische regeling moet niet onnodig beperkend of inflexibel zijn. De bepalingen moeten bovendien goed controleerbaar zijn. De regels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is;
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat er rechtsonzekerheid.

Hieronder wordt aangegeven hoe is omgegaan met de hierboven genoemde punten:

- Ad 1) Het bestemmingsplan is in de voorontwerpfase rondgestuurd aan de met handhaving belaste afdeling met het verzoek hierop commentaar te leveren met het oog op de latere handhaving van het bestemmingsplan.
- Ad 2) Om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegd en is een inloopavond gehouden. Zo zijn, vooruitlopend op de officiële wettelijke bestemmingsplanprocedure, belanghebbenden gehoord.
- Ad 3) Met het aanbieden in de voorontwerpfase aan de met handhaving belaste afdeling alsmede de ter inzage legging en inloopavond is dit getoetst.
- Ad 4) Nadat een overtreding is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, de overtreder worden benaderd door de met handhaving belaste afdeling, om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijkse bestuur van de gemeente worden voorgelegd om middels bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een vooraanschrijving tot het opleggen van een lastgeving

worden bekend gemaakt waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. Als echter het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, kan van een exploitatieplan worden afgezien.

Voor Nieuw Den Helder zijn in een overeenkomst afspraken vastgelegd tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente omtrent de overdracht van gronden (de zogenaamde 'uittredingsovereenkomst Julianadorp Oost', waarin ook voor Nieuw Den Helder afspraken zijn gemaakt). De afspraken komen er op neer dat de gemeente haar gronden binnen het herstructureringsgebied om niet inbrengt, de Woningstichting op haar kosten alle gronden inricht en ontwikkelt en dat de gronden die als openbare ruimte worden ingericht nadien (terug)overgedragen worden aan de gemeente.

Vanwege de reeds gemaakte afspraken is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 30 november 2012 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij enkele inspraakreacties ontvangen. In het eindverslag van de inspraakprocedure zijn de reacties samengevat en ons antwoord hierop (zie bijlage).

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met andere overheidsinstanties (ex artikel 3.1.1 Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan aan deze instanties gestuurd. De reacties en ons antwoord hierop zijn weergegeven in het eindverslag van de inspraakprocedure.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 juli 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij enkele zienswijzen ontvangen. In de bijlage is de nota van beantwoording van de zienswijzen opgenomen.