

BESTEMMINGSPLAN

Postkantoor 2017

TOELICHTING

Bestemmingsplan
25 september 2017

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	2
1.3	PLANGRENZEN.....	3
1.4	VIGEREND PLANOLOGISCH KADER	4
1.5	LEESWIJZER.....	5
2	BELEIDSKADER	6
2.1	EUROPEES BELEID.....	6
2.2	RIJKSBELEID.....	7
2.3	PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.4	REGIONAAL BELEID	11
2.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
3	OMGEVINGSASPECTEN	20
3.1	PARKEREN	20
3.2	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	21
3.3	BODEM	23
3.4	ARCHEOLOGIE	24
3.5	CULTUURHISTORIE	26
3.6	ECOLOGIE	26
3.7	WATERPARAGRAAF	27
3.8	LUCHTKWALITEIT.....	28
3.9	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
3.10	GELUID.....	30
3.11	BELEMMERINGEN.....	32
4	JURIDISCHE PLANOPZET	33
4.1	ALGEMEEN.....	33
4.2	PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING NOORD-HOLLAND	33
4.3	SYSTEMATIEK EN TECHNIEK	34
4.4	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN.....	35
4.5	OVERIGE BEPALINGEN	36
5	UITVOERBAARHEID	37
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.3	GRONDEXPLOITATIE.....	37

Bijlagen:

1. 'Bureauonderzoek Stationslocatie te Den Helder', Synthebra, 8 november 2013
2. Quick scan ecologie, Middenweg en Boerhavestraat te Den Helder, Els&Linde, 24 november 2016
3. 'Geluidonderzoek Transformatie vm postkantoor Middenweg 172 – 174 Den Helder', RUD Noord-Holland Noord, 3 maart 2017
4. 'Den Helder Stationsgebied – Onderzoek luchtkwaliteit', Movares, november 2013
5. 'Rapportage bodem- en asfaltonderzoek omgeving stationsgebied Den Helder', Witteveen en Bos, 8 augustus 2012

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebouw van het voormalige postkantoor wordt behouden en er wordt een nieuwe bestemming aan gegeven. In het Coalitieakkoord 2015-2018 heeft de ontwikkeling van het stationsgebied prioriteit gekregen, waarbij de herontwikkeling van het voormalige postkantoor specifiek genoemd is. In februari 2016 besloot het college om het voormalige postkantoor aan een marktpartij te verkopen onder de voorwaarde dat de glazen vleugel een cultuurbestemming krijgt en de overige invulling een bijdrage levert aan de levendigheid van het Stationsplein, bijvoorbeeld door horeca. Op de verdieping kunnen nieuwe woningen of 'start-ups' gerealiseerd worden.

Het voormalige postkantoor bestaat uit vier lagen: een kelder, begane grond, een tweetal tussenverdiepingen (1^e etage), in het midden van het pand en aan de noordzijde, een tweede etage. Het heeft een oppervlakte van 3.581 m², waarvan 966 m² in de kelder. Achter het gebouw staan een bijgebouw van KPN (circa 1.300 m²) en een monumentale Duitse telefoonbunker uit de Tweede Wereldoorlog.

Vanuit de wens om het gebouw van het voormalige postkantoor aan de Middenweg in Den Helder te behouden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Daarnaast geldt voor het plangebied momenteel geen actueel bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente voor haar gehele grondgebied bestemmingsplannen dient vast te stellen en dat deze elke 10 jaar herzien dienen te worden.

Vanwege voorgenoemde redenen is er aanleiding om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het hart van Den Helder, ten westen van het einde van de spoorlijn naar Alkmaar. De stationslocatie ligt aan het winkelhart en ten zuiden van het stadspark.

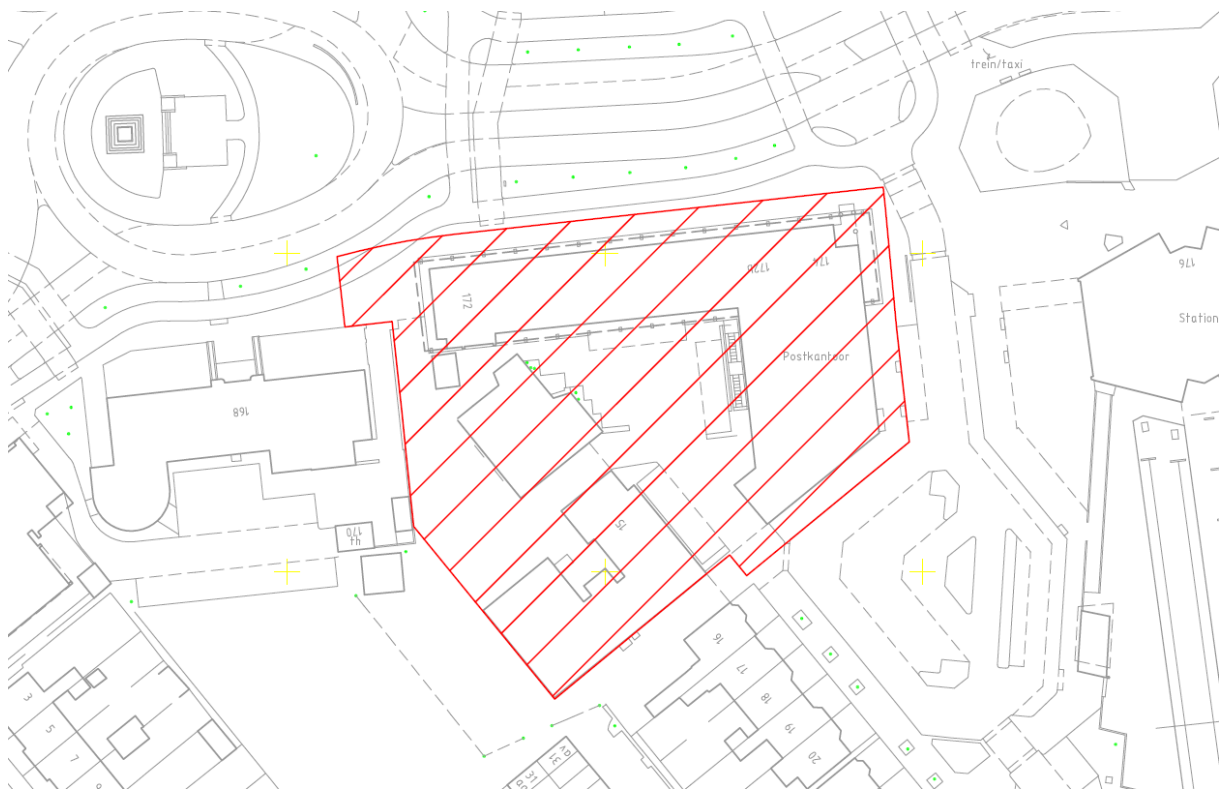
Hieronder is het de locatie in groter verband weergegeven op een satellietfoto.



Afbeelding: globale ligging plangebied in groter geheel en ingezoomd

1.3 Plangrenzen

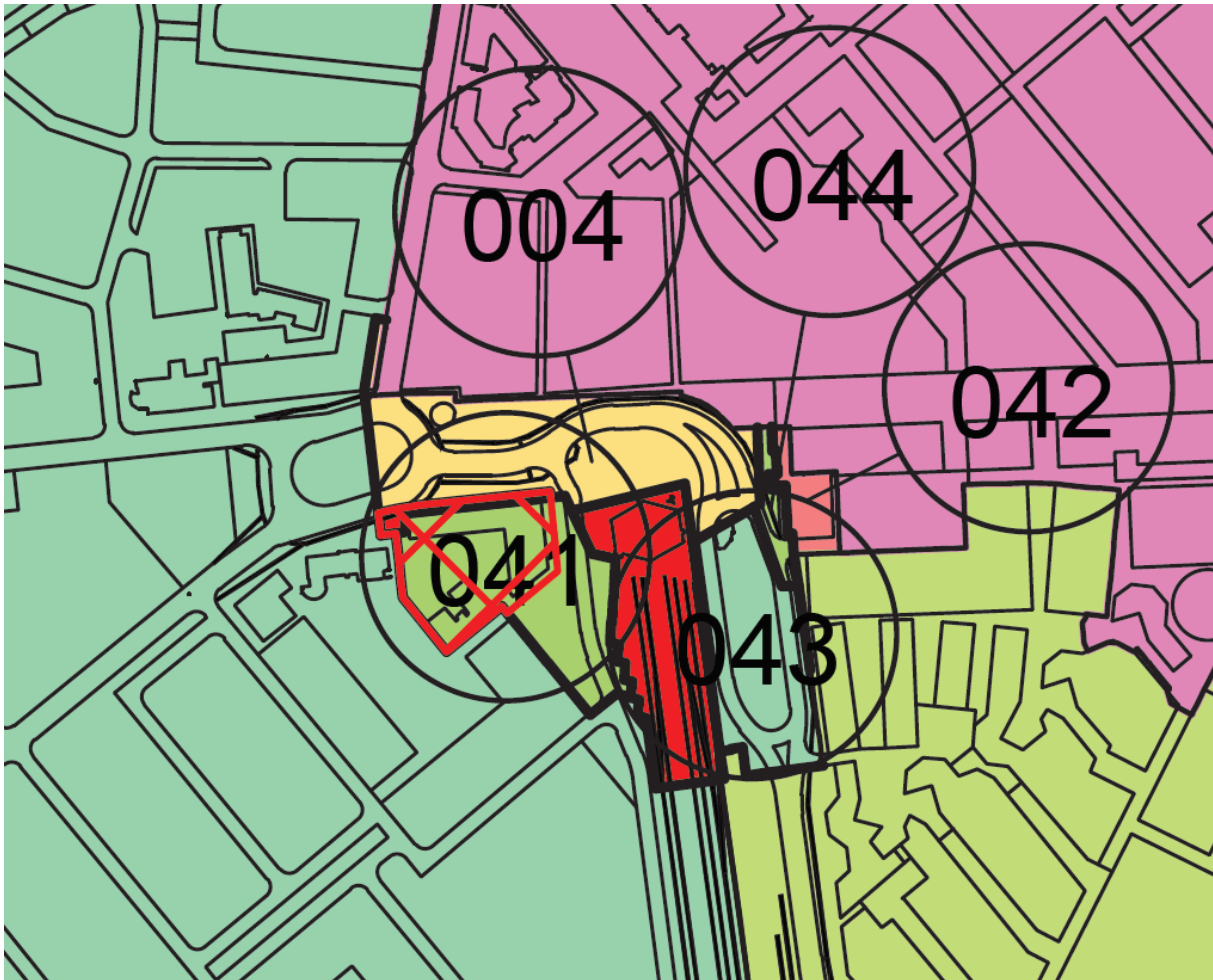
De grenzen van het plangebied zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. De plangrenzen van dit bestemmingsplan liggen aan de noordzijde aan de Middenweg en ten oosten liggen ze aan de Boerhavestraat. Ten westen loopt de grens langs Middenweg 168 naar het pand wat gedeeltelijk is gelegen aan Boerhavestraat 15. Via dat gebouw loopt de grens door naar het zuidelijke gedeelte van het voormalige postkantoor. Rondom het voormalige postkantoor is enkele meters ruimte genomen om de ligging in de openbare ruimte vast te leggen en eventuele voorzetgevels en overkragingen binnen het plangebied te laten vallen.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan

1.4 Vigerend planologisch kader

Op dit moment geldend er meerdere bestemmingsplan voor het plangebied. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van deze bestemmingsplannen weergegeven en tevens de grenzen van het nu voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding: geldende bestemmingsplannen en grenzen voorliggende bestemmingsplan (in rood aangegeven)

1. Ten oosten van het voormalige postkantoor is een strook aanwezig waar geen bestemmingsplan geldt, zodat voor die gronden uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening van de gemeente Den Helder van kracht zijn (rood vlak);
2. Het postkantoor en de aanliggende gronden alsook een deel van de Boerhaavestraat vallen binnen het bestemmingsplan 'Geleerdenbuurt Oost 2001' (nr. 041).

Het op 7 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan Stationslocatie 2014 werd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Dit bestemmingsplan is dus niet (meer) van kracht. Dit bestemmingsplan is verder niet meer relevant voor de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 is het beleidskader voor dit bestemmingsplan opgenomen. Dit omvat het voor het plangebied relevante beleid van zowel het rijk, de provincie, de regio als wel de gemeente. Hoofdstuk 3 omvat de ruimtelijke waarden waarbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, beschermd stadsgezicht, archeologie en monumenten. In hoofdstuk 4 staan de huidige situatie en de toekomstige plannen voor het gebied beschreven. Hoofdstuk 5 staan de omgevingsaspecten waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.

2 BELEIDSKADER

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied 'Postkantoor 2017' is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel Europees, van het Rijk, de provincie, als de gemeente Den Helder.

De doorwerking van het beleid van hogere overheden en van het wettelijk kader komt eveneens aan de orde bij de toets aan de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke vereisten van de Watertoets, archeologische wetgeving, externe veiligheid, de wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, etc.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (zie KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

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

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

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

2.1.2 Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

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

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

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

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

2.2 **Rijksbeleid**

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling op het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

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

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

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

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

De voorliggende planlocatie valt in het Waddengebied uit titel 2.5 van het Barro. Het bestemmingsplan is niet van invloed op de kwaliteiten die voor het Waddengebied staan genoemd in het Barro.

2.2.2 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap.

2.2.3 Duurzaamheidsladder

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen (de ladder) borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

In lid 2 van artikel 3.1.6 Bro is geregeld dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden die zien op het onderzoeken van de regionale behoefte en een afweging omtrent het voorzien in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in diverse nieuwe functies in een bestaand gebouw. In de bestaande situatie zijn kantoren toegestaan in het gehele voormalige postkantoor. Functies die nu nieuw mogelijk worden gemaakt zijn openbare functies in de vorm van cultuur (bijv. musea), dienstverlening of horeca op de begane grond. In de bovenste bouwlaag wordt wonen mogelijk, maar ook kantoren of andere lichte bedrijvigheid.

Ten aanzien van het bijgebouw van KPN en de monumentale Duitse telefoonbunker voorziet dit bestemmingsplan niet in wijzigingen.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling (zie de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3, van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2 en van 25 augustus 2015 in zaak nr. 201503895/2/R2).

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot uitbreiding van de bebouwing en slechts in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. Deze planologische functiewijziging is gering naar aard en omvang. Daarom is voor dit bestemmingsplan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing.

De realisatie van woningen voldoet kwantitatief aan de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt en zijn vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de Kop van Noord-Holland.

Dat aan culturele instellingen op deze locatie behoefte bestaat blijkt onder meer uit het bestaande in het gebouw aanwezige museum. Het voorliggende bestemmingsplan legt deze bestaande situatie vast.

Voor zover in dit bestemmingsplan kantoorfuncties (waaronder kantoorachtige bedrijvigheid) worden toegelaten, was dit reeds op grond van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen, daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan deze beleidslijn.

De beoogde bouwplannen ligt volgens de bij de PRVS behorende kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Daarom hoeft volgens de PRVS geen ontheffing voor de beoogde bouw mogelijkheden te worden aangevraagd.

2.3.2 Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie 2006

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

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

2.4 **Regionaal beleid**

2.4.1 Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van de regio Kop van Noord-Holland

In Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Noord-Holland Noord is onderverdeeld in drie subregio's, waarvan de regio Kop van Noord-Holland er één is. In de periode 2011 – 2020 zullen in twee rondes RAP's worden vastgesteld, met halverwege een evaluatie: 2011-2015, 2016-2020, inclusief een doorkijkje naar de periode daarna. Het huidige RAP is het RAP 2011-2015. De evaluatie is nog niet bekend.

Den Helder is bereid om een maximum van 800 te bouwen woningen tot en met het jaar 2020 als uitgangspunt voor de eigen woningbouwproductie te nemen en stelt het ten eerste op prijs, dat de regio voor Den Helder sowieso 150 woningen bovenop dit aantal in het vooruitzicht stelt, ingeval Den Helder binnen deze RAP-periode daadwerkelijk tot een woningbouwproductie van 800 woningen komt. Deze aantallen zijn in het RAP geplaatst in de context van de benodigde economische impuls, die met een succesvolle regionale strategie kan leiden tot een grotere woningbehoefte. Regionale samenwerking is echter onontbeerlijk voor de verdere ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland. Om dit te verwezenlijken, moeten de regiogemeenten die regionale strategie ondersteunen, en ook bereid zijn om zo nodig te schuiven met woningbouwaantallen naar locaties waarover regionale bestuurlijke instemming is bereikt. Omgekeerd betekent dit ook, dat Den Helder bereid is verzoeken om ontheffing voor bouwen buiten BBG (voor de locaties die reeds op de kaart zijn vastgelegd), in regionaal verband te ondersteunen.

Om deze 800 woningen te realiseren zijn 18 projecten gedefinieerd. Het voormalige postkantoor valt niet onder één van deze projecten. Projecten met maximaal 10 woningen behoeven echter niet te worden afgestemd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurplan Stadshart Den Helder 2020

het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 is op 15 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

Om de positie van Den Helder als regionaal en toeristisch centrum waar te maken, is een vitaal en aantrekkelijk stadscentrum een voorwaarde. Versterking van het stadshart, uitbreiding van het stadscentrum met Willemsoord en aansluiting bij de aansprekende ligging aan het water en de aanwezige cultuurhistorische waarden vormen de uitgangspunten.

Het nieuwe stadscentrum dat zich uitstrekt van het station tot de haven zal gekenmerkt worden door een levendig vitaal hart dat door een mix van stedelijke functies en diverse activiteiten die aantrekkelijk zijn voor mensen van alle leefstijlen, jong en oud, Heldenaar en bezoeker van buiten. In het stadscentrum zal sprake zijn van concentraties van stedelijke functies: winkels, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, publieke en culturele gebouwen, vermaakcentra, onderwijs- en zorgvoorzieningen, watersportgelegenheden, markten en evenementen. De woonfunctie zal worden versterkt door het mogelijk maken van circa 1.000 woningen in aantrekkelijke woonmilieus in of nabij het stadscentrum. Er wordt een fijnmazig netwerk van openbare ruimtes gecreëerd.

Het stadshart zal goed bereikbaar zijn door het stadsverkeer te scheiden van het doorgaande verkeer van en naar Texel en door het bieden van aantrekkelijke parkeervoorzieningen op de polen van de stadsdriehoek.

2.5.2 Strategische visie 2020

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

woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling. Om dit te bereiken zijn zes doelen opgesteld:

1. Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis & technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme & recreatie en zorg wellness als belangrijkste dragers.
2. Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk.
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.
4. Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuur-historisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler.
5. Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.
6. De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan past in de Strategische visie 2020.

2.5.3 Structuurvisie Den Helder 2025

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.

Uitgangspunt bij het aantrekkelijk en gezond maken van Den Helder bestaat uit verdichting van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent voor onze stad dat de prioriteit ligt bij de herstructurering van het stadshart boven bouwlocaties in het buitengebied of buiten het stadshart. Daarnaast is het van belang dat de juiste voorzieningen op de juiste plek worden aangeboden. Dit is uiteraard afhankelijk van vraag en behoefte.

De nieuwe invulling van het voormalige postkantoor in het stadshart past binnen de herstructurering van het stadshart en binnen de plannen voor de binnenstad.

2.5.4 Uitwerkingsplan Stadshart

Het UitwerkingsPlan (UP; 2008 vastgesteld door de gemeenteraad) is één van de strategische instrumenten waarmee Den Helder opnieuw op de kaart gezet wordt. Het UP vormt het primaire gemeentelijke kader voor de stedelijke vernieuwing van het stadshart. In het UP wordt de volgende toekomst voor het stationsgebied beschreven:

Het stationsgebied is dé entree van de stad. Wie met de trein aankomt in Den Helder wordt aangenaam verrast door de groene uitnodiging die de stad biedt. De reiziger loopt vanuit het station direct het stadspark in, dat zich uitstrekt van station tot aan het Marsdiep. De omgeving van het station toont Den Helder als een moderne stad met een intieme en beschutte openbare ruimte. (...) De intensivering van het programma op de stationslocatie zal bijdragen aan de levendigheid van het stationsgebied én van het stadshart als geheel. Het stationsgebied en stadshart zullen elkaar programmatisch aanvullen, waardoor de ontwikkeling van het stationsgebied een economische impuls geeft aan het stadshart. (...) Daarnaast kunnen deze functies verbindingen tussen gebieden tot stand brengen, waaronder het stadshart en Willemsoord.

Dit is het beeld van de stationsomgeving dat is geschetst in het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder. Voor de gebiedsontwikkeling van de stationslocatie is het noodzakelijk dit beeld concreter uit te werken in een Stedenbouwkundig Plan (SP). Het SP geeft een ruimtelijk en programmatisch kader voor de gebiedsontwikkeling van de stationslocatie.

De ontwikkeling van het stationsgebied is een belangrijk onderdeel van het UP. De doelstellingen voor het stationsgebied zijn onder meer om de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, ruimtegebruik te intensiveren en een programmatische vervlechting met de rest van het stadshart te realiseren.

De stationslocatie is één van de stedelijke vernieuwingsgebieden in het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder. In de bestaande situatie kent de omgeving van het station een onduidelijke menging van intenties, functies en richtingen. De voorruimte voor het station is een grote, open ruimte, die onaangenaam is door het gebrek aan oriëntatie, geborgenheid en beschutting. Er is een willekeur van richtingen door diverse grootschalige ingrepen vanuit het verleden. Wind en verkeersruimte domineren de beleving van de openbare ruimte. Vanuit het station is geen duidelijke relatie zichtbaar tussen de nabijgelegen functies en plekken. Op dit moment is het stationsgebied een entree van de stad die niet genoeg recht doet aan de kwaliteiten van de locatie.

Het is echter een plek met volop potentie: het ligt in het hart van de stad, aan het stadspark en het winkelhart. Het ligt op het snijpunt van twee dynamische assen; de Beatrixstraat als verbindende publieke route tussen de publieke voorzieningen en de recreatieve groene route door het Stadspark richting het Marsdiep.

Het stationsgebied moet niet langer een doorganggebied voor reizigers zijn. Het moet een gebied worden waar het aangenaam is om te verblijven, zonder dat de reiziger in zijn beweging wordt gehinderd. Door het vergroten van de kwaliteit van de openbare ruimte en een intensivering van het ruimtegebruik ontstaat er meer levendigheid. Een goede ruimtelijke en programmatische aansluiting op de omgeving is van belang. Het bieden van diverse planologische mogelijkheden in het voormalige postkantoor zorgt ervoor dat de doelen uit het stedenbouwkundige plan kunnen worden gehaald.

2.5.5 Woonvisie Den Helder 2016 – 2020

Op 11 juli 2016 is de Woonvisie Den Helder 2016 – 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie beschrijft dat de gemeente onder andere doelgroepgericht de samenstelling van bewoners meer in evenwicht wil brengen en een kwalitatief goede woon- en leefomgeving wil creëren.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Den Helder is relatief laag en er zijn in verhouding weinig hoogopgeleiden. Jongeren en mensen in de gezinsleeftijd van 25-49 jaar die voor een gedeelte de (potentiële) beroepsbevolking vertegenwoordigen, trekken weg uit Den Helder waardoor Den Helder vergrijsst. Om een vitale samenleving met een evenwichtige opbouw te behouden zet de gemeente sterk in op het behoud van jongeren. Daarnaast is het van belang dat ouderen met plezier kunnen blijven wonen in de stad.

De woonvisie richt zich op vier speerpunten:

1. *Betaalbare kwaliteit:*

Door de beperkte nieuwbouwoopgave ligt de focus op de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en leefomgeving, gericht op goed onderhoud, levensloop bestendig en veilig. Het stadshart als huiskamer van de stad biedt kansen voor een combinatie van wonen, werken en winkelen. Naast kwaliteit is betaalbaarheid een belangrijk thema voor Den Helder. De gemeente wil betaalbare woningen op verschillende plaatsen in de stad creëren en gemengde wijken bevorderen. Energielasten moeten meegewogen worden als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.

2. *Goed wonen voor jong en oud:*

De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van jongeren. De lage woningprijzen bieden starters de mogelijkheid tot het kopen van een huis. Daarnaast wil Den Helder dat het toenemend percentage ouderen zo lang mogelijk zelf redzaam blijft in de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor een seniorenhuishouden of preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk.

3. *Duurzaam wonen:*

Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat van Den Helder. Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog en richt zich op het verduurzamen van de energievoorziening, de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Verduurzaming vraagt durf en ruimte om te experimenteren.

4. *Tijdelijk wonen:*

De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals short-stay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningen mogelijk die beschikbaar zijn voor de doelgroepen genoemd in de woonvisie, in combinatie met openbare-, culturele-, dienstverlenende- en horecavoorzieningen. Hierdoor is het bestemmingsplan in overeenstemming met de Woonvisie.

2.5.6 Welstandsnota 2015

Op 12 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Voor de welstandsnota is er onderscheid gemaakt in 11 verschillende gebieden. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op de bouwperiode, de ruimtelijke identiteit, de functie en de mate aan samenhang of juist diversiteit binnen een gebied. Elk gebied vraagt een eigen beschrijving en set aan criteria voor beoordeling van bouwplannen.

Het beoordelingsniveau geeft de mate van de gemeentelijke ambitie en toezicht op ruimtelijke kwaliteit aan. Die varieert: sommige situaties vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Het gaat dan niet alleen om een esthetische waardering maar meer om de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht.

Met verbindingssassen worden de verbindingroutes in de stad, de dorpen en het buitengebied aangeduid, die veelal zijn ontstaan uit een historische route. Deze routes, waaronder ook het spoor, zijn de belangrijkste structuurdragers van Den Helder. Daarom is de openbare en representatieve waarde ook hoger.

Het plangebied valt in het welstandsgebied Stadshart, heeft een bijzonder welstandsniveau waarbij het beeldkwaliteitsplan o.d. van toepassing is en ligt langs de verbindingssas 'Middenweg - Jan Verfaillieweg – Zanddijk'.

Het Stationsgebied vormt een belangrijke infrastructurele knoop in Den Helder. De aanwezige bebouwing is grootschalig en zeer divers in vorm en uitstraling. De vrijstaande watertoren vormt daartussen een belangrijk oriëntatiepunt. In dit welstandsgebied gebied wordt aansluiting gezocht bij het Uitwerkingsplan Stadshart uit 2008 (zie 2.4.4).

In hoofdstuk 3 en 4 van het 'Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder' zijn beeldkwaliteitskaders opgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal haar advies baseren op hetgeen in deze kaders is vastgesteld. Deze kaders geven per gebied een nadere uiteenzetting van de gewenste beeldkwaliteit. Tevens zijn per beeldaspect algemene richtlijnen opgenomen. Hierin zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- Bouwveloppen
- Pandsgewijze architectuur
- Verdiepingshoogte
- Daklandschap en gevelbeëindigingen
- Entree
- Reclame
- Hoekoplossingen
- Openheid gevel
- Overgangen openbaar / privé
- Entree garages
- Materiaal- en kleurgebruik
- Nutsvoorzieningen en huisvuilverzameling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen mogelijk, maar legt de bestaande situatie vast. De nieuwe functies leiden niet direct tot wijzigingen aan het voormalige postkantoor. Mochten er in de toekomst wijzigingen aan de gebouwen in het plangebied worden aangevraagd, dan is de Welstandnota toetsingskader.

2.5.7 Waterplan

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

In het in februari 2005 opgestelde Waterplan Den Helder 'Waterbreed' geven de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte.

Het Waterplan helpt bij het inzichtelijk maken van de gemeentelijke wateropgave, die nodig is om overlast en watertekort op te lossen en bij de optimalisatie van het eigen watersysteem.

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

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

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

Daarnaast moet het water schoner worden door baggeren en saneren van de riooloverstorten. Dit laatste gebeurt al via het Baggerplan Den Helder en het Gemeentelijk Rioleringsplan Den Helder.

Door de verbetering van de waterkwaliteit kunnen ook andere functies sterker worden ontwikkeld. Door de hele gemeente moeten bijvoorbeeld kanoroutes aangelegd worden en vele kilometers watergang krijgen een kindvriendelijke en natuurvriendelijke oever.

De maatregelen van Waterbreed die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan zijn beschreven in de waterparagraaf.

2.5.8 Nota parkeernormen Den Helder

De Nota parkeernormen Den Helder is een voortzetting van de Nota Bouwen en parkeren 2011 – 2016. Om een dynamisch parkeerbeleid te kunnen voeren wordt vanuit de regels van het voorliggende bestemmingsplan verwezen naar de meest actuele parkeernota. Vanaf het moment van inwerkingtreding van de Nota Parkeernormen Den Helder gelden de normen uit dit beleid bij aanvragen omgevingsvergunning. Bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan moeten voldoen aan deze parkeernormen.

In paragraaf 3.1 worden de mogelijkheden uit het voorliggende bestemmingsplan getoetst aan de Nota Bouwen en parkeren en de Nota parkeernormen Den Helder.

2.5.9 Parkeervisie Den Helder 2009

Uitgangspunt voor de parkeervisie vormt het door de Raad vastgestelde Uitwerkingplan Stadshart Den Helder. In de parkeervisie zijn de volgende uitgangspunten voor wat betreft het parkeren in het centrum opgenomen:

- de bestaande parkeervoorzieningen in het centrum worden uitgebreid of geherstructureerd;
- op de uiteinden van de halter in het centrum worden totaal 2 gebouwde parkeervoorzieningen (garages) gerealiseerd;
- de garages kunnen in de toekomst worden uitgebreid als daar vraag naar is;
- in de garages is capaciteit voor bewoners uit de aangrenzende woonbuurten;
- straatparkeren wordt in het stadscentrum tot een minimum beperkt.

Het Uitwerkingsplan kenmerkt zich door structurering rondom drie polen: de Kop van de Beatrixstraat, het station en Kop van de Keizerstraat. Hierbinnen is voor het winkelen sprake van een ‘haltermodel’ met de polen ‘Kop van de Beatrixstraat’ en ‘Kop van de Keizerstraat’.

Uitgangspunt voor de plannen is het verbeteren van de kwaliteit (aantrekkelijkheid) van het Stadshart en daarmee van de stad Den Helder als geheel. Hierdoor zal het bezoek aan het centrum naar verwachting toenemen.

2.5.10 Nota toerisme en recreatie

De Nota Toerisme & Recreatie beschrijft hoe de gemeente Den Helder er op toeristisch gebied voor staat, en vooral ook in welke richting zij zich wil ontwikkelen.

De Strategische Visie 2020 voor Den Helder stelt als hoofddoel dat de stad moet uitgroeien tot dé centrumgemeente van de Kop van Noord Holland. Daarbij hoort een professionele toeristische sector die erin slaagt om meer bezoekers en meer bestedingen in de stad te genereren. Dat kan alleen als de stad er voor zorgt dat zij genoeg te bieden heeft voor de toerist en recreant wat het de moeite waard maakt om de reis er naar toe te ondernemen. Dit beleid is in zoverre relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, dat een deel van de toeristische of recreatieve bezoeker van Den Helder per spoor komt, zodat de uitstraling en functionaliteit van het station en het Stationsplein een bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van Den Helder.

Het voormalige postkantoor ligt aan het stationsplein en kan met een diverse invulling van functies waaronder openbare-, cultuur- en horecafunctie(s) een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van Den Helder.

3 OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient voor alle milieuaspecten de wettelijk noodzakelijke milieu-informatie te worden verzameld. Bij de uitwerking van de plannen wordt met de milieusituatie rekening gehouden. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de milieusituatie in het plangebied te laten voldoen aan de milieunormen.

3.1 Parkeren

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te toetsen wordt hieronder een parkeerbeschouwing gemaakt waarin een vergelijking wordt gemaakt van de maximale invulling in de bestaande situatie en de maximale invulling in een realistische nieuwe situatie.

In de huidige maatschappelijke bestemming zijn meerdere functies mogelijk. Er wordt een toets gedaan aan het parkeerbeleid dat vanaf 2017 geldt. Het beleid dat vanaf 2017 geldt (Nota Parkeernormen Den Helder), is het beleid waarnaar wordt verwezen vanuit de regels in dit bestemmingsplan.

Het gebouw is in oppervlaktes als volgt verdeeld:

- kelder =	966 m ² ;
- begane grond =	1.505 m ² ;
- verdieping =	1.110 m ²

Totaal =	3.581 m ²

Bij de berekening wordt van het volgende uitgegaan:

- Voor de bestaande maatschappelijke functie is de cultureel centrum / wijkgebouw de functie met de zwaarste parkeernorm;

In de nieuwe situatie:

- mag de begane grond voor maximaal 50% worden gebruikt ten behoeve van horeca;
- wordt de begane grond voor max 200 m² gebruikt als apotheek en voor de rest wordt uitgegaan van commerciële dienstverlening;
- mogen op de verdieping maximaal 10 appartementen (75 tot 130 m²) worden gerealiseerd;
- wordt de kelder gebruikt ten behoeve van ondersteunende functies voor de functies op de begane grond en verdieping.

Toets aan de Nota parkeernormen Den Helder

- Invulling bestaand is 3.581 m² (totaal, inclusief kelder) als cultureel centrum/ wijkgebouw: norm is 2 pp / 100 m² (90% bezoek);
- invulling nieuw:
 - o begane grond 50% restaurant (753 m², norm is 7 pp / 100 m², 80% bezoek) = 53 pp (bezoek 43 pp)
 - o begane grond 200 m² apotheek (norm is 2 pp / 100 m²) = 4 pp

- begane grond 553 m² commerciële dienstverlening (kantoren met balie (norm is 1,4 pp / 100 m², 20% bezoek) = 8 pp (bezoek 2 pp)
- verdiepingen 10 appartementen (norm is 1,3 p/w, bezoek 0,3) = 13 pp (bezoek 4 pp)

De parkeerberekening wijst het volgende uit:

- Bestaand: 72 pp, waarvan 65 voor bezoekers;
- nieuw: 78 pp, waarvan 49 voor bezoekers;

6 pp meer nodig dan in de bestaande situatie

Conclusie

Bij de berekeningen is uitgegaan van een realistische invulling van de functies in het gebouw, waarbij tevens rekening is gehouden met de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van horeca in de regels. Dit wordt beschouwd als een evenwichtige invulling. Op grond van de Nota Parkeernormen Den Helder is er een tekort van 6 parkeerplaatsen.

Gezien het feit dat er sprake is van verschillende functies, is er ook sprake van verschillende aanwezigheidspercentages. Uit de Nota Parkeernormen Den Helder volgt dat horeca en wonen overdag een laag aanwezigheidspercentage hebben, terwijl kantoren en bedrijven dan een aanwezigheidspercentage van 100 % hebben. In de avond- en nachtelijke uren is dit juist andersom. Verwacht wordt daarom dat het relatief kleine tekort aan parkeerplaatsen door de verschillen in aanwezigheidspercentages niet tot een parkeerprobleem zal leiden.

3.2 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Hierna wordt ingegaan op de vraag of er op basis van de huidige regelgeving sprake is van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan.

In de D-lijst is de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' opgenomen. Het stedelijk ontwikkelingsproject is in de Memorie van Toelichting bij het Besluit als volgt beschreven: 'Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Het voorliggende bestemmingsplan is te kwalificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

De m.e.r.-beoordelingsplicht voor deze activiteit geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Oppervlaktes en aantal zoals hiervoor genoemd zijn voor het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde. Echter, in artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit bepaalt dat een m.e.r.-beoordeling tóch nodig is wanneer onder de drempelwaarden wordt gebleven maar niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit geldt dus voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst maar die onder de drempelwaarde blijven en dat is het geval voor het voorliggende bestemmingsplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling richt zich op de effecten van de ontwikkeling van de nieuwe functies in het voormalige postkantoor op de omgeving.

De nieuwe invulling van het voormalige postkantoor zoals vervat in dit bestemmingsplan levert een belangrijke bijdrage aan de stedelijke vernieuwing van het Stadshart en is niet het eerste ruimtelijke plan dat voorziet in de uitvoering van het Uitwerkingsplan Stadshart. De bestemmingsplannen 'Stadshart Centrum 2010' en 'Willemsoord 2013' gingen daarin voor en zijn planologisch veel ingrijpender. In het kader van die bestemmingsplannen zijn de relevante milieueffecten reeds in beschouwing genomen. De integrale stedelijke vernieuwing blijft ver onder de drempelwaarden van 100 hectare, 2.000 woningen of 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling van geringe schaal is een zeer beperkte beoordeling aan de orde.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de omzetting van 3.581 m² aan kantoorfunctie naar eenzelfde oppervlakte aan gemengd stedelijke functies binnen het gebouw. Mogelijk gemaakt wordt in ieder geval op de begane grond: openbare functies, dienstverlening kantoren, lichte bedrijvigheid en horeca. Op de verdiepingen wordt de mogelijkheid geboden voor woningen en aan huis gebonden

beroepen. De bestaande bebouwing in het plangebied, te weten de monumentale bunker en het KNP-gebouw, behoudt de bestaande functie. De nieuwe planologische situatie in het bestemmingsplan leidt niet tot significante nieuwe emissies of significante nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag neemt niet toe en is niet bijzonder voor een binnenstedelijke situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door het bouwplan. Het nieuwe project is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen hierna).

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

3.3 Bodem

Bodemkwaliteit

Voor het bepalen van de kwaliteit van de bodem is onderzoek uitgevoerd door Witteveen en Bos, waarover is gerapporteerd in de 'Rapportage bodem- en asfaltonderzoek omgeving stationsgebied Den Helder' van 8 augustus 2012. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er op diverse locaties verontreinigingen hebben plaatsgevonden. Aangezien er sinds het opstellen van het rapport zich geen ontwikkelingen hebben voorgedaan die van invloed zijn geweest op de verontreinigingen, wordt aangenomen dat de rapportage nog steeds bruikbaar is.

Ter plaatse van het voormalige postkantoor is de grond licht verontreinigd met minerale olie en in 2001 is geconstateerd dat er op een locatie ten zuiden van het voormalige postkantoor lood boven de tussen- en interventiewaarde aanwezig was. De exacte locatie is niet bekend, wel globaal.

De algehele conclusie van het onderzoek is dat er geen aanvullend bodemonderzoek nodig is. Bij de toekomstige ontwikkelingen dient men alert te blijven op de geconstateerde verontreinigingen. Het is conform de Wet bodembescherming niet toegestaan handelingen te verrichten in of met verontreinigde bodem. Indien graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden wordt geadviseerd een BUS-melding of saneringsplan in te dienen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Invloed van de geplande activiteiten

De geplande activiteit van het wijzigen van het gebruik van het voormalige postkantoor heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater: voor de wijziging van het gebruik hoeft de bodem niet te worden geroerd.

Mocht het in de toekomst wel nodig zijn om de gronden binnen het plangebied te roeren, zullen de aanwezige bodemverontreinigingen overeenkomstig de regelgeving voor bodemverontreiniging verder worden gesaneerd.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in behoud van de bestaande bebouwing. Grondroerende activiteiten zijn niet te verwachten, zodat nu geen aanvullend bodemonderzoek nodig is.

3.4 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals het afgraven van gronden en overige grondbewerkingen.

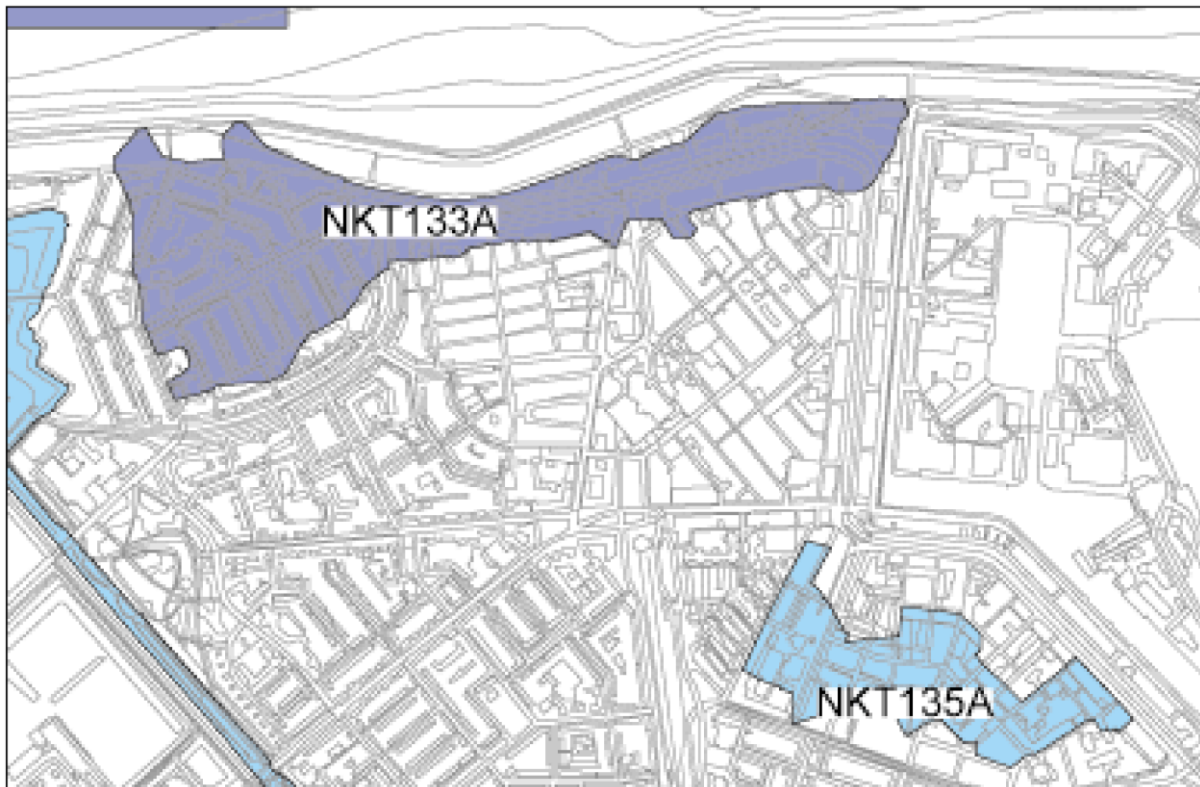
De Nota Cultuurhistorische waarden van de gemeente Den Helder sluit aan op het doel van de wet: Enerzijds behoud: het reserveren voor de toekomst van belangwekkend archeologisch erfgoed in situ (de toekomstwaarde), anderzijds ontwikkeling: archeologische waarden een plaats geven in het dynamisch proces van de ruimtelijke ordening.

In de Nota is aangegeven dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen uitdrukkelijk aandacht moet worden besteed aan bekende of vermoede archeologische waarden. Aangegeven wordt dat op de planverbeelding en in de planregels moet worden voorzien in een dubbelbestemming.

Het archeologieregime wordt in dit bestemmingsplan gerealiseerd door een dubbelbestemming (met archeologie als tweede bestemming) op te nemen voor het gehele plangebied. De dubbelbestemming bevat een nadere onderzoeksverplichting indien bodemversturende werkzaamheden worden ondernomen.

Een belangrijk algemeen kenmerk van het bodemarchief van Den Helder is de alomtegenwoordigheid van de zee, enerzijds de erosieve werking, anderzijds de invloed op de bewoning. De bewoningssporen lopen uiteen van Middensteentijd tot de Moderne tijd. De oudere bewoningssporen liggen vaak onontdekt, gaaf bewaard onder een diepe laag sediment. De 19^{de}-eeuwse forten en de verdedigingswerken van de Atlantikwall zijn bekender en tonen meer het maritieme verleden.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat aan het plangebied geen archeologische waarde wordt toegekend.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

In het kader van de planvorming omtrent het stadskantoor is in 2013 door SyntheGra een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een terrein in de directe omgeving van het treinstation van Den Helder (Bureauonderzoek Stationslocatie te Den Helder, SyntheGra, 8 november 2013; zie bijlage). Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Hierbij wordt specifiek gelet op de intactheid van de top van het Hollandveen. Geadviseerd wordt om het onderzoek uit te voeren op de locaties waar de bodemverstoring dieper dan 3,0 m beneden maaiveld zal reiken.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in behoud van de bestaande bebouwing. Grondroerende activiteiten zijn niet te verwachten, zodat nu geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Voor het geval bodemroerende activiteiten zouden worden uitgevoerd geldt als randvoorwaarde dat bij nieuwe bebouwing of bij bodemverstoringen ten gevolge van werken, niet zijnde bouwen die dieper gaan dan 3 meter en met een oppervlakte groter dan 50 vierkante meter een inventariserend veldonderzoek moet worden uitgevoerd. Daartoe is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

3.5 Cultuurhistorie

Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge het vierde lid van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan een beschrijving 'van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' te worden opgenomen.

In het gebied is een rijksmonument aanwezig die in het bestemmingsplan behouden blijft: de Duitse telefoonbunker aan de Boerhaavestraat.

Daarnaast zijn in het gebied het voormalig postkantoor (ontworpen door Jo Kruger) aanwezig. Het gebouw stamt uit de Wederopbouwperiode. Het gebouw is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed opgenomen in een preselectie van typerende postkantoren uit de Wederopbouwperiode (Marije de Korte, 2005). Deze lijst heeft echter geen officiële status en het gebouw is ook niet aangewezen als (rijks)monument.

3.6 Ecologie

Per 1 januari 2017 zijn de Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervallen, deze worden opgenomen in de Wet natuurbescherming. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten deze wetgeving. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Els & Linde heeft een quick scan ecologie uitgevoerd welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (Quick scan ecologie Middenweg en Boerhavestraat te Den Helder, 24 november 2016). Op dat moment was de Wet natuurbescherming nog niet in werking getreden, maar er werd al wel rekening gehouden met de nieuwe wetgeving. Uit de quick scan komt het volgende naar voren:

De aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluw in de gebouwen is niet uit te sluiten. Er is een kleine kans op aanwezigheid van de huismus. Als er effecten ontstaan op vleermuizen en vogels door de werkzaamheden, dan is een ontheffing van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Voor die ontheffing moet bepaald worden of er daadwerkelijk vleermuizen en broedvogels aanwezig zijn en wat het effect is. Zo nodig is mitigatie van de effecten verplicht.

Een effect op de natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht. Een melding van de PAS is gezien de functiewijziging niet noodzakelijk. Aangezien de gebruiksoverlappende niet toeneemt en de locatie zich bevindt in een stedelijke omgeving, wordt niet verwacht dat er een evidente toename van stikstofuitstoot plaats zal vinden.

Conclusie

Afhankelijk van de bouwkundige ingrepen aan het gebouw, bijvoorbeeld bij werkzaamheden met invloed op de spouwmuren, is een afdoend onderzoek nodig en is mogelijk een ontheffing nodig. Omdat de gebruikswijziging van het gebouw niet noodzakelijkerwijs leidt tot dergelijke werkzaamheden is de verwezenlijking van dit nieuwe bestemmingsplan ook mogelijk zonder verstoring van beschermde plan en dieren, zodat vaststelling van dit bestemmingsplan geen afdoend onderzoek of een ontheffing vergt. Zodra inzicht bestaat in eventuele bouwkundige maatregelen dient alsnog bepaald te worden of er aanleiding is tot afdoend onderzoek. Er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland aan de orde en een melding van de PAS is niet noodzakelijk.

3.7 Waterparagraaf

Bodem / grondwater

De wijziging van het gebruik door de toekenning van een nieuwe bestemming in het voorliggende bestemmingsplan, heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

De eventueel in het gebied aanwezig bodemverontreinigingen zullen overeenkomstig de huidige regelgeving voor bodemverontreiniging worden gesaneerd indien er in de toekomst grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

De conclusie is dat het voorliggende bestemmingsplan geen directe nadelige gevolgen ten aanzien van het aspect bodem en grondwater heeft.

Oppervlaktewater

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is voorts vertaald als verplicht onderdeel van de bestemmingsplantoelichting in het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en SPvE's, te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij om aspecten als voldoende ruimte voor water, voldoende aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit, garanderen van veiligheid (waterkeringen) en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. Den Helder kent geen wateropgave.

Ten behoeve van de watertoets dient de toelichting bij een bestemmingsplan te voorzien in een waterparagraaf. De 'Watertoets' is een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen die effect (kunnen) hebben op het watersysteem. De 'Watertoets' is echter niet alleen een toets, maar het hele proces van informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen, ofwel toetsen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op haar wateradvies gevraagd. Vooruitlopend daarop wordt in dit bestemmingsplan van het volgende uitgegaan:

- waterkwaliteit: de mogelijkheden voor het afkoppelen van het hemelwater worden verkend en een gescheiden rioolstelsel wordt niet op voorhand uitgesloten, hoewel dit geen directe relatie heeft met het voorliggende bestemmingsplan waarin nieuwe functies in een bestaand gebouw worden mogelijk gemaakt;
- verharding: omdat het verhard oppervlak niet toeneemt is compensatie niet aan de orde;
- waterkering: de nieuwbouw is buiten de beschermingszone van waterkeringen gelegen, zodat er te dien aanzien geen beperkingen vanuit het hoogheemraadschap gelden.

Conclusie

Er kan worden geconstateerd dat het voornemen niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater. Voorts kan worden vastgesteld dat ook ten aanzien van het kwalitatieve wateraspect de plannen geen aanleiding geven tot watercompensatie.

3.8 Luchtkwaliteit

Grenswaarden luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Voorafgaand aan vaststelling van een bestemmingsplan dient onderzoek te zijn verricht naar de luchtkwaliteit. Het dient ten aanzien van de genormeerde stoffen aan te tonen welke concentraties zich in de lucht voordoen en of grenswaarden worden overschreden. Tevens dient vastgesteld te worden welke toe- of afname van concentraties wordt veroorzaakt door het project. Gegevens

kunnen worden gegenereerd door meting of berekening. Ten aanzien van de verschillende stoffen dient op verschillende data aan de normen te worden voldaan. Onderzoek dient inzicht te geven in de waarden op deze data. Dat betreft toekomstige situaties, voor de bepaling van de toekomstige waarden zijn berekeningen noodzakelijk.

Op 7 november 2013 heeft ingenieursbureau Movares gerapporteerd omtrent de verwachte luchtkwaliteit in de huidige situatie en de zichtjaren 2017 en 2020 ('Den Helder Stationsgebied – Onderzoek luchtkwaliteit', Kenmerk BB-PS-130011523, Versie 1.0; zie bijlage). Uit de rapportage blijkt dat in deze jaren, met en zonder planontwikkeling, ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die liggen binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen.

Conclusie

Het genoemde onderzoek is uitgevoerd op basis van een andere ontwikkeling van het stationsgebied. De invulling van de ontwikkeling is ten opzichte van de onderzoekssituatie gewijzigd. Echter zijn de gebouwen qua bouwvolume vergelijkbaar, waardoor de conclusie van het rapport niet significant zal wijzigen en daardoor niet wordt verwacht dat de grenswaarden in de gewijzigde situatie worden overschreden. De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door de Wet luchtkwaliteit of de AMvB gevoelige bestemmingen.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zonerings externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied.

Externe veiligheid transport

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

In paragraaf 4.3 van de circulaire wordt beschreven dat alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico moeten betrekken bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit. Uit paragraaf 5.2.3 van de circulaire blijkt dat er in principe geen beperkingen aan ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Het onderhavige plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van vervoer van gevaarlijke stoffen

Externe veiligheid buisleidingen

Het toetsingsgebied van gasleidingen is vastgelegd in de 'Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (ministerie van VROM, 1984)'. De toetsingsafstand geeft weer tot op welke afstand schadelijke effecten zijn te verwachten bij een lekkage of breuk van een hogedruk aardgasleiding. De toetsingsafstand is volgens de circulaire afhankelijk van de druk en diameter van de leiding.

Volgens het provinciale streekplan (kaart 4: geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur) zijn er in of nabij het plangebied geen landelijke of regionale leidingenstroken.

Conclusie

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.

3.10 Geluid

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen zijn in de Wet geluidhinder voorkeursgrenswaarden vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs autowegen (50 km/uur en sneller), tram- en treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden.

nieuwe geluidsgevoelige bebouwing

Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Voor zover nieuwe geluidgevoelige gebouwen alleen na uitwerking van het bestemmingsplan mogelijk worden is

toetsing aan de Wet geluidhinder nog niet aan de orde, maar moet wel aannemelijk worden gemaakt dat bij uitwerking kan worden voldaan aan de Wet.

Door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Noord-Holland Noord is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage is gevoegd bij deze toelichting ('Geluidonderzoek Transformatie vm postkantoor Middenweg 172 – 174 Den Helder', RUD Noord-Holland Noord, 3 maart 2017).

Wegverkeerslawaai

In het kader van wegverkeerslawaai zijn de volgende straten bij het onderzoek betrokken:

- Middenweg tot de rotonde De Vijfprong;
- Parallelweg;
- Polderweg;
- Javastraat.

De bovengenoemde wegen zijn 50 km/u – wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de volgende 30 km/u – wegen bij het onderzoek betrokken:

- Boerhavestraat;
- Beatrixstraat.

Spoorweglawaai

In het kader van railverkeerslawaai is de geluidsbelasting van de spoorlijn Den Helder – Alkmaar bepaald.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het verkeer op de Middenweg wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB. De grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen als gevolg van de 30 km/u-wegen zijn dusdanig laag dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidsbelastingen als gevolg van het spoor overschrijden niet de voorkeursgrenswaarde. Gebleken is dat maatregelen bij de bron of in de overdracht overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige aard.

De bouwlocatie voldoet aan de in de nota hogere waarden gemeente Den Helder genoemde eisen. Het bestaande gebouw heeft tenminste 1 geluidluwe gevel (achtergevel). Geadviseerd wordt dan ook voor het gehele bouwplan de volgende hogere waarde aan te vragen:

- 62 dB ten gevolge van de weg Middenweg/De Vijfprong

Geadviseerd wordt voor de binnenwaarde uit te gaan van een streefwaarde van 33 dB en een maximale waarde van 38 dB. Een binnenniveau tot 38 dB is alléén toelaatbaar nadat middels een aanvullende berekening aannemelijk is gemaakt dat een binnenniveau van 33 dB overwegende bezwaren ontmoet van financiële of technische aard.

De borging van een binnenwaarde is geregeld in het Bouwbesluit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

3.11 Belemmeringen

Onderzocht is of er andere beperkingen over het plangebied lopen. Als gevolg van de nabijheid van het Maritiem Vliegveld De Kooy. Het blijkt dat er geen hoogtebeperkingen van de invliegtunnels of missed approach vlakken voor vliegverkeer (van Luchthaven Den Helder/Maritiem vliegveld De Kooy) aanwezig zijn, zoals weergegeven in het Structuurschema Militaire terreinen. Wel zijn er 'cirkels' met hoogtebeperkingen vanuit zowel het KNMI als vanuit het belang van het Maritiem Vliegveld De Kooy.

KNMI-radar

Boven het plangebied liggen geen straalpaden.

Op het gebouw Albatros op de Marinekazerne Willemsoord bevindt zich een weerradar van het KNMI te De Bilt. Rondom deze radar ligt een cirkelvormige zonering welke van hoog naar laag afloopt. Binnen deze zones kunnen alleen statische obstakels worden toegelaten na overleg met de beheerder. Bewegende elementen zoals windmolens etc. kunnen niet worden toegelaten. Bouwwerken hoger dan de aangegeven hoogten zijn mogelijk, onder voorwaarde dat de afmetingen van enig bouwwerk niet breder zijn dan 1 graad gerekend vanuit de toren. Er gelden voor het plangebied maximale hoogtes van de weerradar en van de vliegbasis van meer dan 40 meter, zodat het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de radar.

Veilige vliegroute

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

Obstakelvrije zone

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

Rond het Maritiem Vliegveld De Kooy geldt een obstakelvrije zone. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan die hoger is dan de bij de desbetreffende zone aangegeven hoogte. Er gelden voor het plangebied maximale hoogtes van meer dan 40 meter, zodat het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de vliegbasis.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en planverbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: de Verordening) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in de Structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking. De Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

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

Ook zijn rijksregels 'getrapt' in de Verordening opgenomen. Het betreft de volgende onderwerpen (voor zover voor Noord-Holland van belang):

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem.

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De laatste versie van de Verordening is van 22 juli 2016. Er is een nieuwe Verordening in voorbereiding die naar verwachting in maart 2017 in werking zal treden.

Hoofdstuk 1 van de Verordening regelt onder meer de provinciale planologische commissie. De regeling voor de provinciale planologische commissie is noodzakelijk nu de Wet ruimtelijke ordening een regeling bij verordening voorschrijft (artikel 9.1 Wro). Hoofdstuk 3 geeft regels voor het bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier vooral om regels voor werkfuncties en grootschalige detailhandel. Hoofdstuk 6 gaat over de Blauwe Ruimte (waterkeringen, strandzoning). Hoofdstukken 8 en 9 geven een aantal formeel-juridische bepalingen waaronder de ontheffingen, de aanpassingsplicht, overgangs- en slotbepalingen.

Met de inhoud van de Verordening is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

4.3 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

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

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2012. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papier) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

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

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

4.4 Toelichting op de bestemmingen

4.4.1 Bestemmingen

- Gemengd-

Het voormalige postkantoor heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen waarmee het doel van wijziging van functie wordt vormgegeven. Mogelijk gemaakt wordt in ieder geval op de begane grond: openbare functies, dienstverlening kantoren en lichte bedrijvigheid. Op de verdiepingen wordt de mogelijkheid geboden voor maximaal 10 woningen en aan huis gebonden beroepen. Voorwaarde voor woningen is wel dat wordt aangetoond dat de KPN-centrale op Boerhavestraat 15 op grond van het Activiteitenbesluit niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van horeca van categorie 2 en 3.

- Maatschappelijk -

De bestemming 'Maatschappelijk' regelt specifiek de functies van het noordelijke gebouw van de twee gebouwen ten zuiden van het voormalige postkantoor. Het noordelijke gebouw is bestemd voor sociaal culturele voorzieningen zoals een museum is tevens een rijksmonument.

- Bedrijf -

Het zuidelijke gebouw (KPN-gebouw) van de twee gebouwen ten zuiden van het voormalige postkantoor heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Deze is tevens bestemd voor een nutsbedrijf waaronder begrepen een kantoor ten behoeve van het bedrijf.

- Verkeer -

Het betreft in het plangebied de openbare ruimte die langs de noordzijde, via oostzijde naar de zuidoostzijde van het voormalige postkantoor loopt. Voetgangersgebied is hier de primaire functie. Het noordwestelijke deel betreft ook een gedeelte fietspad.

- Verkeer-Verblijf -

Het betreft in het plangebied het niet openbaar toegankelijke, onbebouwd blijvende binnenterrein binnen het plangebied. Parkeren is hier de primaire functie.

4.4.2 Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie -

In de nota Cultuurhistorie van de gemeente zijn de archeologische waardevolle gebieden aangegeven. Op basis van bureauonderzoek is bepaald dat vanaf een oppervlak van 50 m² én een diepte van 3 meter archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Met de

dubbelbestemming wordt voor de bekende archeologische gebieden de verplichting opgenomen om bij verstoring van de bodem onderzoek te doen naar de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

De regels zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Dit houdt in dat er op de gronden niet gebouwd mag worden met uitzondering van niet bodemverstorende activiteiten of kleine bouwwerken. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag hier met een omgevingsvergunning van afwijken. Dit kan echter alleen dan nadat is aangetoond dat het verstoren van de bodem niet zal leiden tot een verstoring van de in de bodem aanwezige archeologische resten. Als het niet gaat om bouwactiviteiten, maar om andere bodemverstorende werkzaamheden is er sprake van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (omgevingsvergunning). Ook hierbij dient aan onderzoeksverplichtingen te worden voldaan.

4.5 Overige bepalingen

4.5.1 Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

4.5.2 Overgangsrecht

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

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

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van vooroverleg is het voor overlegpartners ingevolge afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk geweest om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. In hoofdstuk 2 en 3 is de uitvoerbaarheid vanuit geldend beleid en omgevingsaspecten aangetoond. De kosten die gemoeid zijn met de totstandkoming van dit plan worden vanuit de gemeentelijke begroting gedekt en staan in verhouding tot de doelstelling van het bestemmingsplan.

5.3 Grondexploitatie

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

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijp maken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

In de Memorie van Toelichting bij Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (30 218, nr. 3) staat op pagina 34: 'In de visie van de regering op het gemeentelijk grondbeleid moet een gemeente kunnen kiezen voor verschillende rollen. Ook bij actief grondbeleid moeten gemeenten voldoende armslag houden. Bij de gronduitgifte worden kosten verhaald via de uitgifteprijs en locatie-eisen gesteld via de uitgiftevoorwaarden.'

De gemeente is voornemens het voormalige postkantoor te verkopen aan een marktpartij. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd en er wordt voor het bestemmingsplan 'Postkantoor 2017' daarom geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.