



Bestemmingsplan



Ontv.

Gemeente Den Helder

Bestemmingsplan "Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013"



Toelichting
Regels
Verbeelding

Versie	datum	Wijziging n.a.v.
Voorontwerp	maart 2013	
Ontwerp	juli 2013	
Definitief		

VASTGESTELD DOOR DE RAAD IN DE VERGADERING VAN <DATUM>

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouw Windwijzer	8
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Geluid	14
4.2 Parkeren	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodemkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bedrijven- en milieuzoneringen	17
4.7 Waterbeheer	18
4.8 Ecologie	18
4.9 Hoogtebeperkingen	19
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	20
5. Juridische planopzet	21
5.1 Systematiek van de planregels	21
6. Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 31 augustus 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Van Galenbuurt 2009” vastgesteld. Omdat de plannen voor de herstructurering van het terrein tussen de Van Galenstraat, Javastraat, Polderweg en Hertzogstraat nog niet uitgekristalliseerd waren is dit terrein niet meegenomen in het bestemmingsplan “Van Galenbuurt 2009”. Voor dit terrein geldt op dit moment dan ook nog het bestemmingsplan Van Galenbuurt 1978.

Het idee was om het terrein op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de stationslocatie. Omdat dit bestemmingsplan echter vertraging heeft opgelopen vanwege de stadhuisontwikkelingen, is er nu voor gekozen om het terrein in een separaat bestemmingsplan vast te leggen.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied bevat het terrein omsloten door de Van Galenstraat, Javastraat, Polderweg en Hertzogstraat. Op onderstaande kaart is een visuele weergave van het plangebied te vinden.



Figuur 1. Indicatie plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op het terrein zoals het er nu uit ziet en wordt gekeken hoe dit tot stand is gekomen. Daarna wordt ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. 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 omgevingsaspecten behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de bij het plan behorende regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, de inspraak en het overleg met andere overheden.

Ontwerp

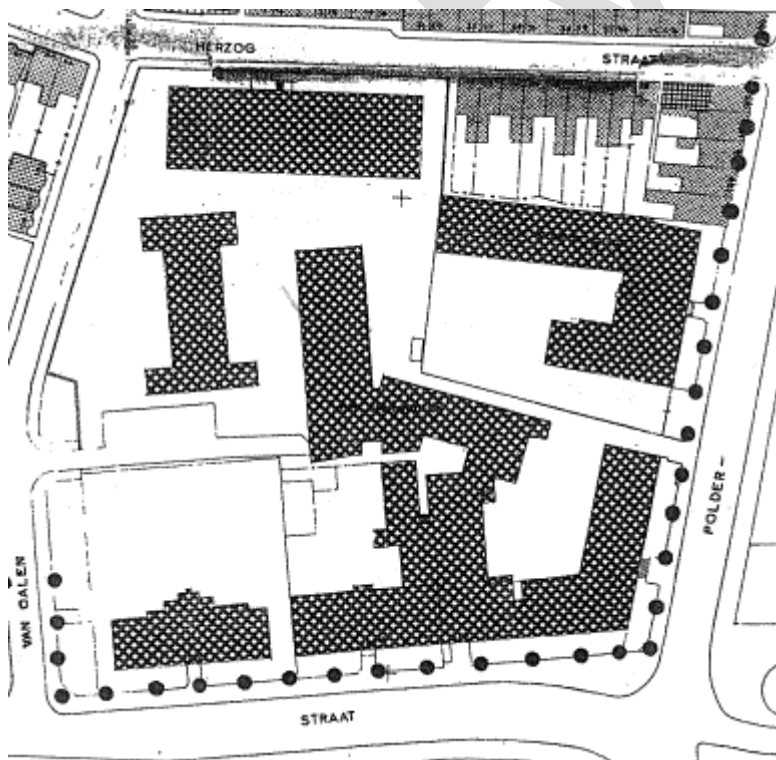
2. Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het terrein is circa 100 meter breed en 130 meter lang. Voorheen was hier het Lidwina ziekenhuis gevestigd en enkele scholen. In de noordoosthoek zijn eengezinswoningen gelegen.

De afgelopen jaren heeft een herontwikkeling van het terrein plaats gevonden. De voormalige ziekenhuisgebouwen en schoolgebouwen zijn hierbij grotendeels behouden gebleven en omgevormd tot woningen/appartementen. Het binnenterrein, dat voorheen nagenoeg geheel verhard gebied was, heeft een groene structuur gekregen. Dit is in lijn met de overige groene binnenterreinen in de Indische buurt. Verder is een garage gebouwd op kelderniveau en straatniveau. De woningen aan de Hertzogstraat en Van Galenstraat hebben privétuinen gekregen, deels op straatniveau en deels op het niveau van het dak van de garage. Een woongebouw in het zuidwesten (Van Galenstraat) is wel al vergund (tegelijktijd met de transformatie van de rest van het terrein), maar nog niet gebouwd. Het vergunde gebouw is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

De locatie van de voormalige RK basisschool de Windwijzer in de zuidwestelijke hoek van het terrein (Javastraat / Van Galenstraat) moet nog herontwikkeld worden. De school is inmiddels verplaatst naar de locatie aan de Pasteurstraat (brede school). Het gebouw is een markant gebouw uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Stichting Woontij is/wordt eigenaar van het gebouw.



De voormalige bebouwing van het terrein.

In het Uitwerkingsplan Stadshart wordt ervan uit gegaan dat het huidige pand behouden blijft en wordt herbestemd voor kantoorfunctie. Een kantoorfunctie is op basis van het huidige bestemmingsplan ook al toegestaan. Ook maatschappelijke functies of functies in het kader van dienstverlening zijn op deze locatie denkbaar (en toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan). Vandaar dat de bestemming 'gemengd' is opgenomen voor dit gebouw.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan onder voorwaarden de bestemming van de Windwijzer worden gewijzigd naar 'wonen'. Verwezen wordt naar het eindverslag van de inspraakprocedure, zoals opgenomen in bijlage 1.

2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouw Windwijzer

Gezien de slechte bouwkundige staat van het gebouw en de verbouwingen in de jaren '80 bestaat de kans dat sloop en nieuwbouw op deze locatie de voorkeur geniet.

Bij eventuele nieuwbouw van de locatie Windwijzer dient met een aantal randvoorwaarden rekening te worden gehouden. Deze zijn in een eerder stadium door de gemeente vastgelegd en reeds besproken met de eigenaar van het pand. Hieronder volgt een samenvatting:

Rooilijnen

Javastraat

- Er wordt aangesloten op het profiel van de bestaande bebouwing door zowel op de begane grond als op de verdieping op de rooilijn van de bestaande bebouwing te bouwen. (inclusief buitenruimten)
- De rooilijn aan de zijde van de Lidwina is variabel.

Van Galenstraat

- Tussen de Javastraat en de Joubertstraat is in een eerder stadium een verbreding van het profiel ingezet door het terugleggen van de rooilijn van de te realiseren bebouwing. De verbreding van het profiel wordt doorgezet tot aan de Javastraat door de rooilijn langs de huidige kopse gevel van de Windwijzer te leggen.

Binnenterrein

- De rooilijn aan de binnenzijde van het bouwblok kan variëren (gekoppeld aan keuze bouwvelop). Aansluiting op het voorliggende ontwerp van het binnenplein is een voorwaarde.



Bouwhoogte en volumes

- De bebouwing heeft een hoogte van 3 bouwlagen met kap, waarmee aansluiting op de bebouwing in de omgeving is gezocht.

Bebouwingsaccenten

Entrees

- De Windwijzer krijgt een hoofdentree aan de Javastraat

Gevels

- De noord-, west- en zuidgevel hebben een alzijdige oriëntatie, het pand heeft zowel een gezicht naar het binnenterrein, naar de Javastraat als naar de Van Galenstraat.
- De gevel grenzend aan de Javastraat is de hoofdgevel
- De oostgevel grenzend aan de gesloten gevel van het bestaande pand Lidwina moet aandachtig worden bekeken, met name op de begane grond.
- De gevel heeft een duidelijke oriëntatie op de Van Galenstraat d.m.v. raamopeningen en dergelijke

Muurtjes

- Het muurtje is integraal onderdeel van het architectonische ontwerp. Er kan worden gekozen voor een aansluiting op de bestaande muur voor de Lidwina of aansluiting op de voortuinen aan de Javastraat.

Daken

- De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een kap in de vorm van een schilddak. Op deze wijze wordt geaccentueerd dat het een losstaand pand in een samengesteld bouwblok is, maar ook aansluiting zoekt met de aangrenzende bebouwing (aan de Javastraat).

Openbare ruimte

Javastraat

- De ruimte tussen het nieuwe gebouw en Lidwina zal met zorg worden vormgegeven. Door de sloop van de bestaande bebouwing op het binnenterrein ontstaat er een doorgang.
- De doorgang kan worden vormgegeven als een verbinding. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er voldoende maat en ruimte aanwezig is om de route een hoge (gebruiks)kwaliteit en uitstraling mee te geven.
- Bij het ontbreken van voldoende ruimte wordt ervoor gekozen om de doorgang af te sluiten. Zicht op het binnenterrein is wenselijk. Dit kan worden bereikt door middel van een zorgvuldig vormgegeven 'transparante' afscheiding.
- De groene zoom die aan de voorzijde van de bebouwing loopt zal in de nieuwe situatie worden teruggebracht.

Van Galenstraat

- De groene zone aan de voorzijde van de nieuwe woningen aan de Joubertstraat ter plaatse van de profielverbreding wordt doorgezet tot de Javastraat. Deze groene zone zal worden benadrukt door een bomenrij (van eenzelfde boomsoort) lopend van de nieuwe woningen tot aan de Javastraat.
- Aan de zijde van de Windwijzer is voldoende ruimte voor de voetganger gewaarborgd.

Binnenterrein

- Voorwaarde voor het binnenterrein is een grote gebruiks- en verblijfswaarde.
- Aan de noordzijde van de Windwijzer is de inrit van de parkeervoorziening gepland.

Parkeren

- Uitgangspunt is het vigerend parkeerbeleid van de Gemeente Den Helder, vastgelegd in de Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016.
- Aan de noordzijde van de Windwijzer is de inrit van de parkeervoorziening gepland.

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. Het uitgangspunt van de visie is, net als bij de Nota Ruimte, dat de gemeente de overheid is die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. “Decentraal waar het kan, centraal waar het moet” is nog steeds het motto. De visie levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een terrein in de binnenstad, wat in het kader van de stedelijke vernieuwing onlangs nagenoeg geheel is aangepakt. De structuurvisie levert geen belemmeringen op.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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 bodemfysische kwaliteiten, blijft de provincie bijzonder aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en om te bezoeken.

Het bestemmingsplangebied is een typisch voorbeeld van een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit past goed binnen het beleid van de provincie.

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 conform kaart 2 van de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan past binnen de regels van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

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 transformatie van het voormalige ziekenhuisterrein enkele jaren geleden past binnen de herstructurering van het stadshart en binnen de plannen voor de binnenstad.

Uitwerkingsplan Stadshart

In het uitwerkingsplan Stadshart Den Helder van september 2008 is de ontwikkellocatie meegenomen als passende ontwikkeling binnen de transformatie van het stadshart. Hierin is destijds ook al de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw de Windwijzer meegenomen.

Ontwerp

4. Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevings situatie 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 is vastgelegd dat de gemeente bij de herziening of vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de grenswaarden voor omgevingslawaai volgens de Wet geluidhinder (Wgh) in acht moet nemen. Bronnen van omgevingslawaai zijn wegen, industrie, spoorwegen, maar ook luchtvaartlawaai ingevolge de Wet luchtvaart (vh. Luchtvaartwet).

De Wgh maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande geluidgevoelige bestemmingen als woningen en gebouwen voor onderwijs of gezondheidszorg. Gebouwen als kantoren, hotels, gymzalen, musea en bedrijven zijn niet geluidgevoelig.

Situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het plan bestaande woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen al aanwezig zijn, hoeven niet te worden onderzocht. Dit geldt ook voor bestaande wegen en industrie.

Toetsing aan de grenswaarden is voorgeschreven aan nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het plangebied. Tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan belemmeringsvrij worden gebouwd, bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde tot het maximum van 63 dB gelden voorwaarden. Mogelijkheden tot geluidreductie moeten worden onderzocht en een Hogere Waarde kan worden vastgesteld. Bij een geluidbelasting meer dan 63 dB is geen vervangende geluidgevoelige nieuwbouw mogelijk, tenzij de geluidbelaste gevel wordt uitgevoerd als “dove gevel”, zonder te openen ramen en deuren.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande woningen vast. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het voormalige schoolgebouw de Windwijzer tot woningen te transformeren. Een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is dat wordt voldaan aan de eis dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal dit alsdan met geluidsonderzoek moeten worden aangetoond.

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 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 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.

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 jaargemiddelden. Beide bedrijven liggen niet in of aangrenzend aan dit plangebied.

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).



Voor de bepaling van een globaal grondwaterniveau is gebruik gemaakt van metingen die in (of in de nabijheid van) het gebied zijn uitgevoerd door TNO-NITG. Het grondwaterniveau fluctueert doorgaans tussen circa -0,30m en 0,30m tov NAP (5 meetbuizen). Het maaiveld ligt bij de meetbuizen tussen 0,40m en 0,70m t.o.v. NAP. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemkwaliteit

Door onderzoeksbureau REASeuro is in 2009 een probleeminventarisatie en –analyse gedaan naar het “opsporen van conventionele explosieven”. Uit daarbij gevoegd oud kaartmateriaal blijkt dat dit gedeelte van de wijk niet is getroffen door bommen. Oud Den Helder komt dan ook niet als risicogebied voor op de risicokaart van de gemeente Den Helder.

De Gemeente Den Helder beschikt over een nota bodembeheer en een bodemkwaliteitskaart, vastgesteld in 2012. De bodemkwaliteitskaart geeft de gemiddelde kwaliteit aan van de bodem in Den Helder. In de nota bodembeheer regelt de gemeente Den Helder hoe binnen de gebiedsgrenzen grond en bagger verantwoord mag worden hergebruikt. De nota neemt daarbij de door de rijksoverheid vastgestelde regels over. De gemeente gaat in de nota echter nog een stap verder door óók gebiedsspecifiek beleid vast te stellen.

Het plangebied ligt in de zone Binnenstad en Fort Erfprins. Deze zone heeft gemiddeld gezien een slechtere bodemkwaliteit dan de andere zones in de gemeente. Voorafgaand aan grondverzet voor hergebruik van grond moet in deze zone altijd een partijkeuring worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van de partijkeuring kan de grond mogelijk elders worden toegepast.

Bodemonderzoeken

In verband met herontwikkeling van het gebied zijn vanaf 2005 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op het middenterrein en de zijden Van Galenstraat/Hertzogstraat. Op het terrein bleek op diverse deellocaties een sterke PAK-verontreiniging aanwezig te zijn. In 2011 heeft een bodemsanering plaatsgevonden, waarna de gebouwen konden worden gebouwd.

Ook het terrein van de voormalige basisschool de Windwijzer is uitgebreid onderzocht. Aan de Javastraat-zijde is in 2012 een bodemsanering uitgevoerd. Daarbij is een halve meter met zware metalen verontreinigde grond ontgraven. Voor het overige blijkt het terrein licht verontreinigd, maar dit is geen belemmering voor de herbestemming naar kantoren.

Verder is er informatie bekend van ondergrondse brandstoftanks. Drie van deze tanks lagen in een groenstrook hoek Javastraat / Polderweg. Deze tanks zijn verwijderd en de met minerale olie verontreinigde grond is afgevoerd. Op het middenterrein zou ook een brandstoftank liggen, maar bij nader onderzoek is deze tank niet aangetroffen.

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. In of nabij het plangebied bevindt zich geen stationaire bron. Daarnaast worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd in of nabij het plangebied. Ook is geen hogedruk aardgastransportleiding 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.

Er zijn in de omgeving geen milieubelastende bedrijven aanwezig die een negatieve milieuhinder uitoefenen op het plangebied.

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 (in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) bij ruimtelijke plannen te borgen, zodat nieuwe ontwikkelingen niet voor wateroverlast zorgen.

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een ondergrens vastgesteld van 800 m² verhardingstoename, waarboven compenserende maatregelen in de vorm van additioneel wateroppervlak genomen moeten worden. Dit bestemmingsplan laat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe die zorgen voor extra verharding van meer dan 800 m². De locatie Windwijzer is reeds volledig verhard.

Bij eventuele nieuwbouw is wel van belang dat voor het rioleringsstelsel er rekening mee wordt gehouden dat 100% wordt afgekoppeld, waarbij het hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken wordt afgekoppeld naar het gemeentelijk hemelwaterriool of naar het nabij gelegen oppervlaktewater.

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. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hiermee is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. De Natura 2000 gebieden maken vrijwel volledig deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarmee is er planologisch een goede relatie tussen de EHS en de Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt niet in het Natura 2000 gebied of in de EHS. Tussen de dichtstbijzijnde natura 2000 gebieden (Duinen Den Helder-Callantsoog en Waddenzee) en het plangebied ligt voornamelijk bebouwing en wegen, waardoor negatieve effecten van de planlocatie op de beschermde gebieden zijn uit te sluiten.

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. Ook bij eventuele nieuwbouw op de locatie Windwijzer dient hier dus rekening mee te worden gehouden. Vanuit de algemene zorgplicht worden de volgende maatregelen aanbevolen:

- Eventuele aanwezige begroeiing voor het broedseizoen zo kort mogelijk houden;
- Werkzaamheden opstarten voordat het broedseizoen begint. Door de activiteiten zullen ter plaatse geen vogels gaan broeden en worden er geen broedsels verstoord;
- voordat de grondwerkzaamheden starten het terrein inspecteren op de aanwezigheid van dieren.

4.9 Hoogtebeperkingen

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) 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 het SMT-2 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 het plangebied geen onderdeel is van een archeologisch waardevol gebied.

Beschermd stadsgezicht

In december 2007 heeft het rijk de stelling van Den Helder als beschermd stadsgezicht aangewezen. De stelling van Den Helder dateert in eerste aanleg uit de Napoleontische periode en bestaat uit de forten, de Gemeenschapslinie, de Rijkswerf en de grachtengordel. De 19de eeuwse Stelling heeft in de periode tot 1940 in grote mate de stedenbouwkundige ontwikkeling van Den Helder bepaald. Het plangebied valt niet binnen het beschermd stadsgezicht.

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 van Galenbuurt Zuid-Oost 2013 bevat de volgende bestemmingen (op alfabetische volgorde):

- *Gemengd*
- *Tuin*
- *Verkeer – verblijf*
- *Wonen*
- *Wonen-woongebouw*

Het bestemmingsplan bevat verder geen dubbelbestemmingen.

Artikel 3 Gemengd

Het gaat hier om het voormalige schoolgebouw De Windwijzer dat wordt herontwikkeld. De school is inmiddels al verplaatst naar de Pasteurstraat (brede school). Binnen deze bestemming is een

wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' opgenomen. Onder voorwaarden kan het college (een deel van) de bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'.

Artikel 4 Tuin

Binnen het plangebied zijn enkele woningen gelegen, te weten aan de Van Galenstraat, de Hertzogstraat en de Polderweg. 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 aanduiding "specifieke vorm van tuin - categorie 1" mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden geplaatst. Dit ter voorkoming dat deze tuinen, die aan het openbaar gebied grenzen, worden volgebouwd met aan-, uit- en bijgebouwen.

Artikel 5 Verkeer-Verblijf

Het betreft hier de openbare ruimte in het plangebied, inclusief een deel van de Van Galenstraat en de Hertzogstraat.

Artikel 6 Wonen

Dit zijn de eerdergenoemde woningen aan de Van Galenstraat, de Hertzogstraat en de Polderweg. De goot- en bouwhoogten van de woningen en de diepte van de woningen 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 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 7 Wonen-woongebouw

Het betreft hier de woongebouwen aan de Javastraat, Polderweg, Van Galenstraat en het woongebouw op het binnenterrein.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

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

Artikel 8 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 vooral 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 al 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 9 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 10 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, 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 (hoogte)maten, percentages en afmetingen. Deze regel is toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

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 titel van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Overgangsregels

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken die al bestaan op het moment van terzieslegging 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.

Artikel 12 Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013**.

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. In het voorliggende bestemmingsplan zijn voor de bestaande functies in het gebied geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. De transformatie van het voormalig schoolgebouw naar kantoorruimte is ook al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Er geldt voor dit bestemmingsplan geen verplichting een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 23 april 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij één inspraakreactie ontvangen. De beantwoording is weergegeven in bijgevoegd eindverslag van de inspraakprocedure (bijlage 1 bij de toelichting).

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 6 augustus 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij <wel/geen> inspraakreacties ontvangen.