



## *Bestemmingsplan*



**Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012**



Toelichting

Planregels

Verbeelding

## VASTGESTELD DOOR DE RAAD IN DE VERGADERING VAN 4 MAART 2013

### INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen .....	4
1.2 Plangebied .....	4
1.3 Huidige bestemmingsplannen .....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
<b>2. Ruimtelijke structuur.....</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige structuur .....	7
2.2. Toekomstige ontwikkelingen.....	9
<b>3. Beleidskader .....</b>	<b>12</b>
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	14
<b>4. Omgevingsaspecten .....</b>	<b>16</b>
4.1 Geluid.....	16
4.2 Parkeren.....	18
4.3 Luchtkwaliteit .....	19
4.4 Bodem.....	19
4.5 Externe veiligheid.....	21
4.6 Bedrijven- en milieuzoneringen .....	23
4.7 Waterbeheer .....	23
4.8 Ecologie .....	23
4.10 Cultuurhistorie en archeologie .....	25
<b>5. Juridische planopzet.....</b>	<b>27</b>
5.1 Systematiek van de planregels.....	27
5.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan .....	34
<b>6. Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>36</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	36
6.2 Resultaten inspraak, vooroverleg en zienswijzen.....	36

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het bestemmingsplangebied Stadshart Zuid omvat de Sluisdijkbuurt, de Visbuurt, het Vinkenterrein, een gedeelte van de Grachtengordel, de buurt Onrust en een terrein van Defensie waarop onder andere het marinesportpark is gelegen.

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Dit betekent dat de huidige situatie is vastgelegd en nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Alleen voor het Vinkenterrein en het terrein waar nu de Dr. Jac. P. Thijsseschool is gevestigd geldt dat, middels een wijzigingsbevoegdheid, een andere bestemming aan het gebied gegeven kan worden.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding staan de verschillende bestemmingen, ofwel functies, van de gronden weergegeven door middel van kleuren en tekens. De regels geven duidelijkheid over het toegestane gebruik van de gronden en hetgeen er op gebouwd mag worden. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische toetsingskader. Aanvragen om omgevingsvergunningen worden hier aan getoetst. De toelichting is met name bedoeld om het plan te verduidelijken.

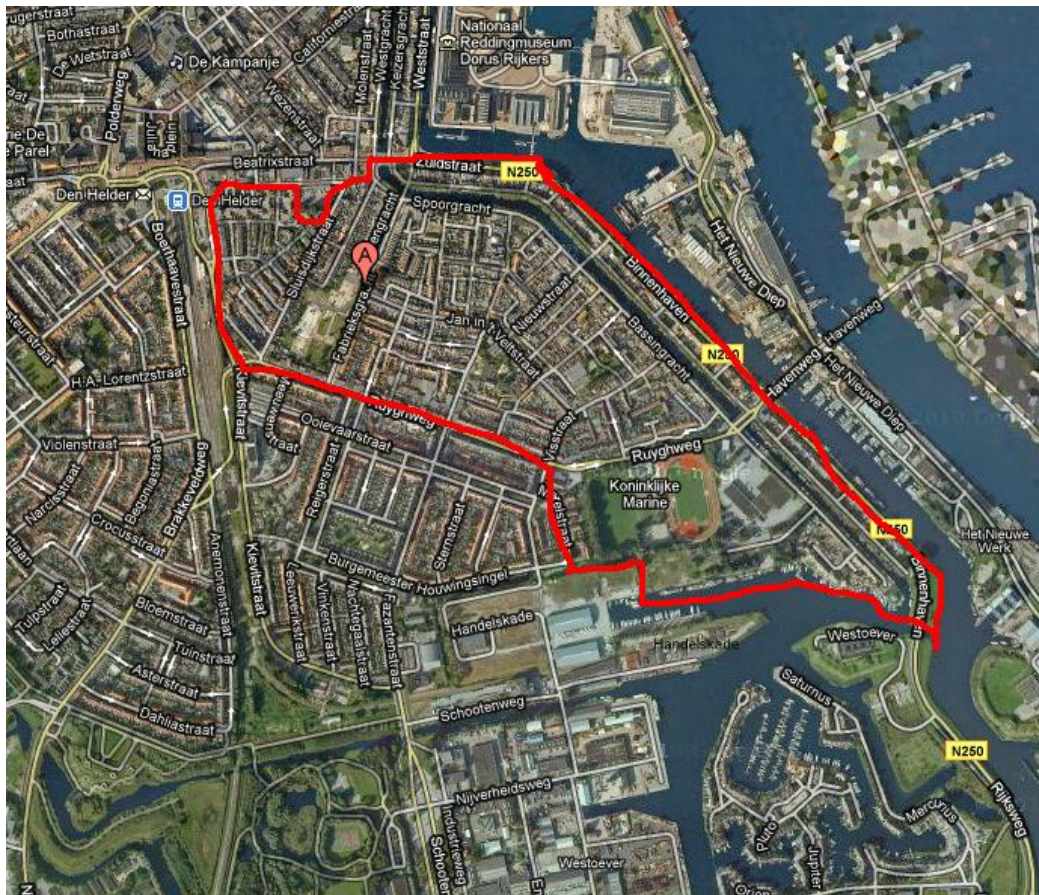
## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de Linie en grenst aan het stadshart. De ligging van het plangebied is op figuur 1 weergegeven.

Ten zuiden van het gebied ligt de wijk Boatex, het bedrijventerrein Westoever en recreatie- en sportpark Quelderduyn. Ten westen van het gebied ligt de Vogelbuurt en de Bloem- en Geleerden buurt, ten noorden het Stadshart Centrum en ten oosten de Maritieme Binnenhaven en de Koopvaarders Binnenhaven met het Nieuwe Werk en Het Nieuwe Diep.



Figuur 1: ligging plangebied



### 1.3 Huidige bestemmingsplannen

Bij inwerkingtreding van dit bestemmingsplan komen er een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen. Het betreft de volgende plannen:

- Sluisdijk 1998, vervalt voor het grootste deel;
- Visbuurt 1974, vervalt geheel;
- Grachtengordel 1998, vervalt voor het grootste deel;
- Parapluplan beschermd stadsgezicht 2004 (Grachtengordel), vervalt gedeeltelijk;
- Onrust 1975, vervalt geheel;
- Mijndienst e.o. 1999, vervalt voor het grootste deel.

Bovengenoemde bestemmingsplannen zijn allen verouderd. Naast dat het van belang is dat bestemmingsplannen het meest recente ruimtelijke beleid bevatten, is het ook een wettelijke verplichting om als gemeente actuele bestemmingsplannen te hebben. Vanaf juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen niet ouder te zijn dan 10 jaar. Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt hier aan voldaan.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke structuur van het bestemmingsplangebied zoals die er nu uit ziet en wordt gekeken hoe deze structuur tot stand is gekomen. Ook wordt ingegaan op de functies die zich in het gebied bevinden. Daarnaast worden de toekomstige ontwikkelingen beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de bij het plan behorende regels. Tenslotte wordt in de hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, de inspraak en het overleg met andere overheden.

## 2. Ruimtelijke structuur

### 2.1 Huidige structuur

Het bestemmingsplan omvat een aantal woongebieden, te weten de Sluisdijkbuurt, de Visbuurt, een deel van de grachtengordel en Onrust. Verder ligt er een groot terrein van Defensie binnen het plangebied. Per gebied wordt hieronder een omschrijving gegeven.

#### Sluisdijkbuurt

De Sluisdijkbuurt is één van de stadsvernieuwingswijken en werd in de jaren zeventig beschreven als een “lichtend voorbeeld van eigentijdse woningbouw”. De buurt ten westen van de Sluisdijkstraat is opgebouwd uit een aantal voor auto's slechts beperkt toegankelijke straten die vanuit de Sluisdijkstraat via een knik in de richting van de Beatrixstraat gaan. Daarnaast zijn er tal van dwarsverbindingen in de vorm van onderdoorgangen, gecombineerd met entrees en bergingen.

In het gebied ten oosten van de Sluisdijkstraat, het Janzenkwartier, is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument: Steengracht 25, Janzenstraat 49-75 en Janzenstraat 62-84. De woningen in de Janzenstraat zijn kenmerkend voor het oude Den Helder: één bouwlaag met kap (en een fraai gedetailleerde dakkapel). Al is onder invloed van individuele ontwikkelingen dit beeld wel deels veranderd in een gedifferentieerder gevelpatroon. Her en der zijn opbouwen gerealiseerd, waardoor twee bouwlagen zijn ontstaan. Dit was reeds toegestaan volgens het oude bestemmingsplan en blijft ook mogelijk in dit bestemmingsplan.

De hoofdfunctie van de Sluisdijkbuurt is wonen. In de Sluisdijkstraat zijn nog van oudsher verschillende winkels en horecagelegenheden gevestigd. Op het betreffende perceel is in het bestemmingsplan een functieaanduiding opgenomen binnen de bestemming “wonen”

#### Visbuurt

Ook de Visbuurt bestaat grotendeels uit woningen en behoort, net als de Sluisdijkbuurt, tot het stadsvernieuwingsgebied uit de jaren 70. In deze jaren is de wijk verbeterd en gerehabiliteerd. De leefbaarheid van de buurt is weer op niveau gebracht, waardoor de buurt goed bewoonbaar is geworden.

Het deel noordelijk van de Jan in 't Veltstraat heeft een duidelijk naar het Helders Kanaal gericht stratenpatroon en is als eerste gebouwd. Het zuidelijke deel richting de Ruyghweg en de Vogelbuurt is als tweede fase aangelegd. De Jan in 't Veltstraat, Ruyghweg en de Fabrieksgracht zijn de ontsluitingswegen binnen deze buurt.

Ook de bebouwing in de Visbuurt is kenmerkend voor het oude Den Helder. Voornamelijk één bouwlaag met kap, maar toch ook individuele aanpassingen waardoor woningen inmiddels bestaan uit twee bouwlagen (met kap).

Ook voor de Visbuurt geldt dat van oudsher winkels, horecagelegenheden en andere functies in de woonstraten aanwezig zijn. Deze functies zijn op de betreffende percelen middels aanduidingen binnen de bestemming “wonen” opgenomen in het bestemmingsplan.

Verder ligt in de Visbuurt de Dr. Jac. P. Thijsseschool, de Vomar supermarkt, een aantal bedrijfsloodsen, maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld het verzorgingstehuis Prinses Margriet en het Leger des Heils en verenigingsgebouwen, waaronder die van de belangenvereniging Visbuurt.

#### *Het Vinkenterrein*

In de Visbuurt, ten westen van de Fabrieksgracht, bevindt zich een braakliggend terrein. Voorheen zat houthandel Vinken hier. Vandaar dat het terrein het Vinkenterrein wordt genoemd. De gemeente, als eigenaar van het terrein, heeft plannen voor de ontwikkeling van dit terrein. Deze plannen zijn echter nog niet geheel uitgekristalliseerd. Voor een nadere toelichting op de plannen wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

#### Grachtengordel

Ten noorden van de Visbuurt en het Helders Kanaal ligt de grachtengordel. De grachtengordel heeft een dubbelstructuur vanaf fort Westoever: de formele voorzijde (de noordkant) met hogere en grootschaligere bebouwing en de informele achterzijde (de zuidkant) met lagere en kleinschaligere bebouwing.

De grachtengordel is door zijn ligging en krachtige structuur één van de belangrijkste beeldbepalende kenmerken van de stad. De oorspronkelijke bebouwing van rond 1830 tot 1865 is dan wel grotendeels vervangen door latere invullingen, echter daarbij is de bestaande structuur behouden gebleven.

Vanwege deze unieke structuur is de grachtengordel in 2007 officieel aangewezen door het rijk als beschermd stadsgezicht. Door in het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘beschermd stadsgezicht’ op te nemen worden de cultuurhistorische waarden van de grachtengordel daadwerkelijk gewaarborgd.

Ook binnen de grachtengordel is de hoofdfunctie wonen, maar zijn nog her en der winkels en cafés gevestigd. Deze winkels en cafés zijn positief opgenomen in het bestemmingsplan middels aanduidingen binnen de bestemming “wonen”.

#### Onrust

De woonbuurt Onrust is grotendeels gebouwd eind jaren 80 van de vorige eeuw. In het bestemmingsplan uit 1975 was reeds een uitwerkingsbevoegdheid voor het gebied opgenomen. Een groot deel van de woningen is gelegen aan het water (langs de kade), waarbij steigers voor de deur zijn gelegen voor het aanmeren van vaartuigen.

In het meest zuidelijke puntje bevindt zich een watersportvereniging.



### Defensierrein

Tenslotte grenst aan de wijk Onrust en de Visbuurt een groot terrein van Defensie, bestaande uit een marinesportpark en het marinetransportbedrijf. Het sportpark wordt niet alleen door Defensie gebruikt, maar ook door sportverenigingen.

Op de hoek van de Ruyghweg met de Bassingracht bevindt zich een tankstation. Bij dit tankstation is de verkoop van LPG toegestaan.

## **2.2. Toekomstige ontwikkelingen**

### Vinkenterrein

Zoals hiervoor reeds genoemd, ligt aan de rand van de Visbuurt een terrein van de gemeente. Dit terrein wordt ook wel het Vinkenterrein genoemd. Het terrein wordt begrensd door de (gedempte) Fabrieksgracht, de Ruyghweg, de Sluisdijkstraat en de Janzendwarsstraat (zie figuur hieronder). Het gaat om een grotendeels braakliggend terrein met een industriële voorgeschiedenis. Deze voorgeschiedenis heeft bodemverontreiniging veroorzaakt. Op een deel van het terrein zijn tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd en een sportveldje. De rest van het terrein is omgeven door hoge hekken. De hekken staan er enerzijds vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, anderzijds ter voorkoming van vandalisme (zie paragraaf 4.4 voor een nadere toelichting op de bodemkwaliteit).

*Figuur: Vinkenterrein*



### *Houtzaagmolen*

Op de plek van het Vinkenterrein bevond zich een insteekhaven voor hout met een keerkom. Van 1824 tot 1897 stond hier een houtzaagmolen, de Goede Verwachting (zie foto). De molen werd op

zaterdagmiddag 4 september 1897 tijdens een hevige donderbui boven Den Helder door de bliksem getroffen:

*“De houtzaagmolen van de heren Jansen & co, achter de Sluisdijkstraat, was door het hemelvuur getroffen, zodat een ogenblik later vlammen en dikke rookwolken het luchtruim opstegen. De brandklokken begonnen te luiden en spoedig daarna zag men brandspuiten aansnellen. De molen te redden bleek ondanks alle inspanning onmogelijk, die stortte na enige tijd met hevig gedruisch in elkander. Naar men ons mededeelde was alles tegen brandschade verzekerd en zal de molen niet meer worden opgebouwd”, aldus de Helderse Courant.*

Daarna kwam op het Vinkenterrein een stoomzagerij.

Foto: De Goede Verwachting



### Ontwikkeling

Het Vinkenterrein ligt inmiddels al jarenlang als een ‘blinde vlek’ tussen twee woonbuurten nabij het stadshart. Op dit moment zijn er vanuit de gemeente ideeën om het gebied op te waarderen en te ontwikkelen tot een aantrekkelijke locatie. De volgende invullingen behoren tot de mogelijkheden: een school, een gymzaal, parkeerplaatsen en woningen. Ook heeft de Helderse Molenstichting aangegeven graag weer een Oud-Hollandse molen terug te willen brengen op deze locatie.

Bij de planvorming zal rekening worden gehouden met een goede aansluiting op de naastgelegen Sluisdijkbuurt en de Visbuurt. Ook zal rekening worden gehouden met het bestaande groen, te weten de bomen langs de Fabrieksgracht, die de groenstructuur van de Grachtengordel met die van de Ruyghweg verbindt.

Omdat de plannen bij het vaststellen van dit bestemmingsplan nog niet concreet zijn, is ervoor gekozen om de huidige bestemming van het Vinkenterrein (Verkeer-Verblijf) in het bestemmingsplan

op te nemen, met een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied. De komende jaren zullen de plannen verder uitgewerkt worden. Zodra de plannen concreet zijn, kan het college de bestemming wijzigen.

#### Locatie Dr. Jac. P. Thijsseschool

Bij de invulling van het Vinkenterrein behoort een verplaatsing van de Dr. Jac. P. Thijsseschool naar het Vinkenterrein tot de mogelijkheden. Om ervoor te zorgen dat de huidige locatie van de school, midden in de Visbuurt, na eventueel vertrek van de school ingevuld kan worden met woningbouw, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat het college de bestemming kan wijzigen in de bestemming "Wonen".

## 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

#### Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte uit 2006 wordt het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar de periode 2020-2030. De Nota is erop gericht om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies binnen ons land. Meer specifiek richt het rijk zich op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en de borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut.

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

Het bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012 betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. Alleen het Vinkenterrein dient nog te worden ingevuld. Hierbij wordt rekening gehouden met een optimale benutting en invulling van het gebied, die goed aansluit op de omliggende omgeving.

### Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Met betrekking tot woningbouw is het uitgangspunt van de provincie om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

Het plangebied bevindt zich geheel binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Zoals al eerder aangegeven heeft de ruimteverdeling binnen het gebied reeds plaatsgevonden. Alleen het Vinkenterrein moet nog worden ingevuld. Naast een eventueel woonprogramma worden op dit terrein maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.

### Provinciale Woonvisie 2010-2020

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



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

Bij een eventuele invulling van een woningbouwprogramma op het Vinkenterrein wordt uiteraard goed gekeken naar de wensen van de bewoners. Is er behoefte binnen de regio naar woningen voor ouderen, jongeren of juist voor eensgezinswoningen. Dit wordt goed afgestemd met de hele regio.

#### 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.

Volgens de Verordening is nieuwe woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied toegestaan. Daarnaast zijn ook de overige voorzieningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt in lijn met de Verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### (Concept) Structuurvisie Den Helder

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

Voor wat betreft woningbouw wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen.

Verder wordt aangegeven dat het uitgangspunt bij het aantrekkelijk en gezond maken van de stad bestaat uit verdichting van het bestaand stedelijk gebied. Voor Den Helder betekent dit dat de prioriteit ligt bij de herstructurering van het stadshart boven bouwlocaties in het buitengebied of buiten het stadshart. De ontwikkeling van het Vinkenterrein past goed binnen dit uitgangspunt.

Net als voor woningbouw geldt voor (maatschappelijke) voorzieningen dat de juiste voorzieningen op de juiste plek worden geboden. Ook hier weer is dit afhankelijk van de vraag en behoefte. Bij de ontwikkeling van het Vinkenterrein wordt met dit uitgangspunt rekening gehouden.

#### Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015

Ook uit onze Nota Wonen volgt dat we meer gaan inzetten op kwaliteit dan op kwantiteit en op verdichting van het bestaand stedelijk gebied, om zo de stad aantrekkelijk en gezond te maken. Zoals hiervoor reeds opgemerkt, zal bij de eventuele ontwikkeling van het Vinkenterrein en/of de huidige locatie van de Thijsseschool worden gebouwd vanuit de behoefte, zodat de juiste kwaliteit woningen en voorzieningen in de juiste omvang worden aangeboden.

## 4. Omgevingsaspecten

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

### 4.1 Geluid

#### Wegverkeerslawaaï

De belangrijkste doorgaande wegen binnen het plangebied zijn de Binnenhaven, Ruyghweg, Zuidstraat, Fabrieksgracht en de Parallelweg. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km- wegen.

Het plangebied ondervindt invloed van wegverkeerslawaaï vanwege bovengenoemde doorgaande wegen. In dit geval hoeft niet te worden getoetst of de in de Wet geluidhinder omschreven maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van de woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen wordt overschreden. Het gaat hier namelijk om een bestaande situatie. Alleen het Vinkenterrein en het terrein van de Dr. Jac. P. Thijsseschool zijn mogelijke ontwikkellocaties (nadat de bestemming is gewijzigd via de wijzigingsbevoegdheid).

*Het Vinkenterrein* grenst aan een doorgaande weg, te weten de Fabrieksgracht. Uit geluidsonderzoek blijkt dat niet op het hele terrein aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Met het huidige standaard asfaltwegdek kan vanaf ca. 60 meter vanaf de rooilijn (wegzijde) zonder aanvullende maatregelen een geluidgevoelige bestemming worden gerealiseerd (zie figuur). Indien als geluidreducerende maatregel een geluidreducerend wegdek op de Fabrieksgracht wordt toegepast, is bebouwing vanaf ca. 35 meter vanaf de rooilijn mogelijk. Indien maatregelen niet haalbaar zijn, is het mogelijk om (mits goed gemotiveerd) een geluidsgevoelige bestemming te realiseren met vaststelling van een "Hogere Waarde verkeerslawaaï", tot een maximum van 63 dB.



*Figuur: Vinkenterrein met contouren verkeerslawaai Fabrieksgracht. Zonder maatregelen zijn wonen en onderwijsfuncties mogelijk vanaf circa 60 m van de Fabrieksgracht (groen). Bij niet haalbare maatregelen kan gemotiveerd dichterbij de weg met vaststelling van Hogere Waarde nieuwbouw gerealiseerd worden.*

In de regels van het bestemmingsplan is in de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dat de bestemming van het Vinkenterrein alleen gewijzigd mag worden indien “de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde”. Op die manier is gewaarborgd dat bij de ontwikkeling van het terrein aan de geluidseisen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voor wat betreft de ontwikkeling van *de locatie waar nu de Dr. Jac. P. Thijsseschool* is gelegen, geldt dat deze locatie grenst aan 30-km wegen (De Stakman Bossestraat, Brouwerstraat en de Jan in 't Veldstraat), zodat geen toetsingen aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden.

#### Industrielawaai

Het plangebied ligt voor een deel binnen de zone van gezoneerd industrieterrein Rijkswerf e.o.. Deze geluidzone van het industrieterrein is op de verbeelding aangeduid met de gebiedsaanduiding “geluidzone - industrie”.

De vaststelling van de zone en het gezoneerde industrieterrein Rijkswerf e.o. in 1990 had gevolgen voor de bestaande woningen langs de Binnenhaven Zuidstraat. Aan de woningen zijn geluidwerende maatregelen getroffen en er zijn voor deze woningen in 1998 maximaal toegestane geluidniveaus vastgesteld (MTG's), van 55 dB(A) of 60 dB(A).

Na ruim 20 jaar ontwikkeling in havenactiviteiten op industrieterrein Rijkswerf e.o., de uitbreiding van de Paleiskade en de Nieuwediepkade, is de geluidruimte van de MTG-waarde van 55 dB(A) van Binnenhaven 65 (verzorgingstehuis Prinses Margriet) onvoldoende gebleken voor verdere ontwikkeling.



*Figuur: Verzorgingstehuis Pr. Margriet aan de Binnenhaven 65 (MTG01)*

Vanwege het economisch belang van verdere groei van de haven wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geluidhinder biedt (art. 55 Wgh), om in bovenstaande situatie een vastgestelde MTG-waarde éénmalig met 5 dB te verhogen, tot een maximum van 60 dB(A). Voorwaarde hierbij is dat aan de grenswaarden ten aanzien van het binnenniveau van 35 dB(A) wordt voldaan. Hierbij wordt ondermeer de geluidwering van de betrokken woningen beschouwd en mogelijk maatregelen genomen. De procedure t.b.v. het opnieuw vaststellen van een MTG-waarde voor het verzorgingstehuis wordt doorlopen gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### *Vinkenterrein en Dr. Jac. P. Thijsseschool*

Voor zowel het Vinkenterrein als de locatie van de *Dr. Jac. P. Thijsseschool* geldt dat de bijdrage van havenindustrielawaai nihil is. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is dan ook niet van toepassing.

## **4.2 Parkeren**

In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de parkeernormen voor het parkeren in Den Helder neergelegd. De uitgangspunten hierbij zijn:

- 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 de ontwikkeling van het Vinkenterrein en/of de huidige locatie van de Thijsseschool 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**

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet Milieubeheer heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. De wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels.

Indien het vaststellen van bestemmingsplannen gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, dan dient aannemelijk te worden gemaakt dat :

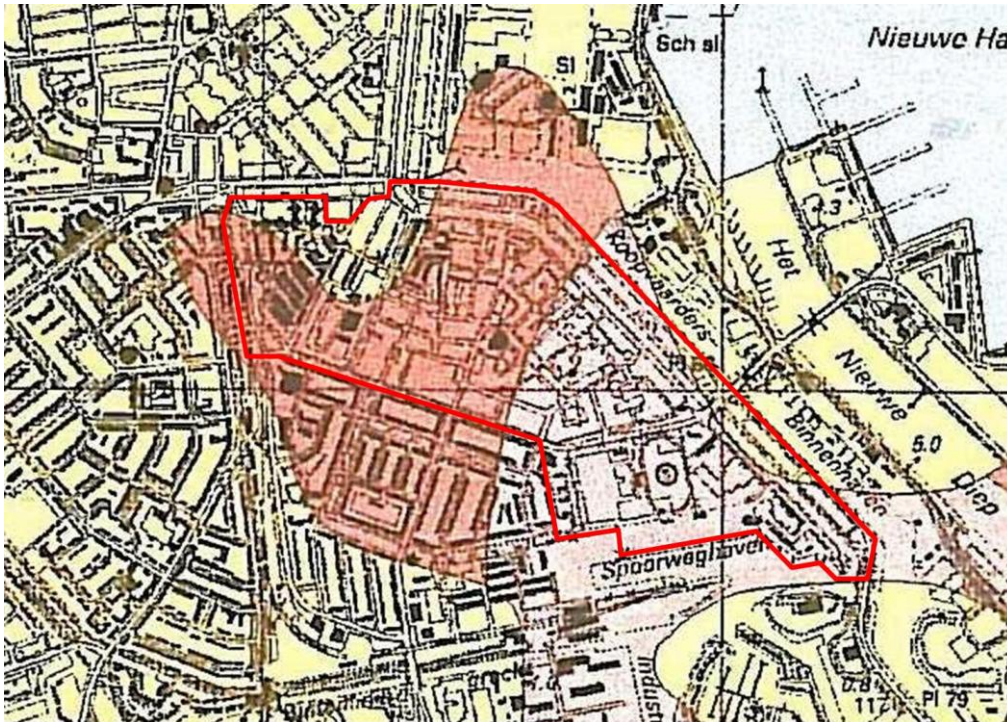
- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert als gevolg van het bestemmingsplan of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk (het Vinkenterrein en de huidige locatie van de Thijsseschool kunnen pas ontwikkeld worden, nadat de bestemming is gewijzigd via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid). Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist, aangezien de luchtkwaliteit ten minste gelijk blijft ten gevolge van het bestemmingsplan.

### **4.4 Bodem**

#### Bodemopbouw

TNO-NITG heeft op 6 november 2000 een "slechte grondenkaart" 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 grotendeels bestaat uit klei/veen ("slechte grond", (donker-)roze op onderstaande afbeelding). Een klein gedeelte bestaat uit zandgrond ("goede" grond, geel op onderstaande afbeelding).



figuur: "slechte grondenkaart"

#### Bodemkwaliteit

De Gemeente beschikt over een bodembeheersplan en een bodemkwaliteitskaart. Hierin worden de voorwaarden vermeld voor verantwoord en duurzaam hergebruik van grond. Het gebied "Stadshart Zuid" ligt in de bodemkwaliteitszone "Binnenstad". Voor deze zone geldt dat de achtergrondkwaliteit van de bovengrond als licht/matig verontreinigd en van de ondergrond als schoon kan worden beschouwd. Dit heeft consequenties voor het hergebruik van de grond. Van de binnenstad afkomstige grond kan in veel gevallen niet of slechts na het overleggen van een partijkeuring worden hergebruikt op andere locaties binnen de gemeentegrenzen.

Het plangebied betreft voornamelijk oudere stadsbuurten waar van oudsher veel kleinschalige bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. Daarnaast waren een gasfabriek en een houtbedrijf actief in de visbuurt en was de marine gevestigd op het mijnendienstterrein. Deze bedrijvigheid heeft een grote invloed gehad op de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied. Ook binnenstedelijke ophogingen als gevolg van stadsvernieuwing en wederopbouw na de oorlog hebben invloed op de bodemkwaliteit gehad.

De bovengrond van het gebied is over het algemeen licht tot matig verontreinigd met zware metalen. Plaatselijk is sprake van verontreinigingen met PAK en minerale olie, veelal als gevolg van kleinschalige bedrijvigheid zoals kolenhandelaren en garagebedrijven. Verspreid over het hele plangebied zijn ondergrondse brandstoftanks aangetroffen. De bekende tanks zijn óf verwijderd óf onklaar gemaakt. In een enkel geval is het vanwege de bebouwing niet mogelijk na te gaan of de tank

nog aanwezig is. Ook bestaat de mogelijkheid van nog aanwezige, maar niet bij de gemeente bekende, ondergrondse tanks.

Op het Vinkenterrein is vanaf circa 1900 een houthandel gevestigd geweest. De inmiddels gedempte Molenvaart inclusief insteekhavens en keerkom zorgden voor de verbinding met de Spoorgracht. Het Vinkenterrein is sterk verontreinigd, voornamelijk als gevolg van historische dempingen. Bij een toekomstige ontwikkeling van het terrein dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden en zal aansluitend een bodemsanering moeten plaatsvinden.

Op de hoek van de Fabrieksgracht en de Spoorgracht is van 1857 tot 1951 een gasfabriek gevestigd geweest. Als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de gasfabriek is op de locatie en in de directe omgeving een bodemverontreiniging ontstaan met PAK's, VAK's, cyanide, fenolen en minerale olie. Restproducten van de voormalige gasfabriek zijn in het verleden gebruikt als verhardingsmateriaal voor straten en stegen in de buurten rondom de fabriek. Dit materiaal bevatte hoge concentraties aan zware metalen en PAK's. In 1982 en in 1998 zijn grondsanereringen uitgevoerd, waarbij terug is gesaneerd tot het zogenaamde "maximaal toelaatbare risico". Om blootstellingsrisico's met het grondwater te voorkomen is een drainagesysteem aangelegd waarmee verontreinigd grondwater wordt onttrokken. De onttrekking met het drainagesysteem moet worden voortgezet tot zich geen risico's meer voordoen. De kwaliteit van het grondwater wordt jaarlijks gemonitord.

Aan de Bassinggracht, tussen Ruyghweg en Onrust, is nog een Defensierrein aanwezig. Er vindt onderhoud aan en stalling van voertuigen plaats. In 2004 heeft een bodemsanering plaatsgevonden bij enkele ondergrondse brandstoftanks.

Het naastgelegen terrein van de voormalige Mijndienst is inmiddels overgegaan in handen van de gemeente Den Helder. Uit – inmiddels gedateerde – bodemonderzoeken is gebleken dat de bovengrond verontreinigd is met PAK's en lood. De aan de zijde van het DivMag-terrein geconstateerde ernstige bodemverontreiniging met VOCl's en minerale olie is inmiddels gesaneerd.

Omdat het hier grotendeels om een conserverend bestemmingsplan gaat, levert de bodemkwaliteit geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van het Vinkenterrein dient wel rekening te worden gehouden met de noodzaak tot bodemonderzoek en bodemsanering.

#### **4.5 Externe veiligheid**

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

### Stationaire bronnen

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

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

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

In het plangebied bevindt zich op de hoek van de Ruyghweg met de Bassingracht een lpg-tankstation. De  $10^{-6}$  contour is op de verbeelding weergegeven. Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het bestemmingsplan staat dergelijke objecten op deze locatie ook niet toe. Het lpg-tankstation vormt op het gebied van externe veiligheid geen belemmering.

### Mobiele bronnen

#### *Weg-, rail- en spoorverkeer*

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

#### *Buisleidingen*

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

Uit het rapport 'Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen gemeente Den Helder 2011' komt naar voren dat de buisleidingen geen belemmeringen vormen voor dit bestemmingsplan.

#### **4.6 Bedrijven- en milieuzonerings**

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. Bij de ontwikkeling van het Vinkenterrein en de eventuele herontwikkeling van het schoolterrein in de Visbuurt dient hier rekening mee gehouden te worden en zal getoetst worden aan de zoneringsafstanden uit de VNG-brochure.

#### **4.7 Waterbeheer**

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen veel ruimte aan het water onttrokken. Begin deze eeuw heeft de overheid gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder mogen beperken. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke plannen te borgen, zodat nieuwe ontwikkelingen niet voor wateroverlast zorgen. Zodra het Vinkenterrein ontwikkeld gaat worden, dient een watertoets plaats te vinden. Zie hiervoor ook de opmerkingen in paragraaf 6.2 van het Hoogheemraadschap die zijn gemaakt in het kader van het vooroverleg. Voor het overige laat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe met uitzondering van het schoolterrein in de Visbuurt maar dat is nu al geheel verhard, dus is een watertoets daar niet noodzakelijk.

#### **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 in het stedelijk gebied en is niet gelegen in de EHS of aangewezen als Natura 2000 gebied.

#### Flora- en Faunawet

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

Bij ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient altijd rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Dit betekent dat ook bij de ontwikkeling van het Vinkenterrein hier rekening mee moet worden gehouden. Omdat het bestemmingsplan verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt hoeven er vanuit het aspect ecologie geen verdere onderzoeken uitgevoerd te worden.

### **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 Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is te zien dat een deel van het plangebied (zie de kaart hieronder) is aangewezen als archeologisch waardevol.



Binnen het witte vlak op de kaart bevinden zich nog resten van de door de Fransen ontworpen, gebastioneerde omwalling met citadel en ravelijnen om de in aanbouw zijnde dowerlen enz. aan het Nieuwe Diep (begin van het huidige Marine-etablissement). Alleen het deel tussen het Nieuwe Diep en de Sluisdijk werd verwezenlijkt, maar na 1813 niet verder onderhouden. De omwalling is onder 19e eeuwse (niet diep gefundeerde) stadsbebouwing verdwenen.

In de regels van het bestemmingsplan is op de gronden binnen het witte vlak de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Dit om te voorkomen dat de resten van de omwalling worden aangetast. Ook bij de ontwikkeling van het Vinkenterrein moet rekening gehouden worden met de eventuele aanwezige archeologische resten.

#### 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 zuidelijke deel van de grachtengordel, wat binnen dit bestemmingsplan valt, maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Om de essentiële ruimtelijke kenmerken van het beschermd stadsgezicht te waarborgen, zijn in de regels bepalingen opgenomen die er voor zorgen dat die ruimtelijke kenmerken ook daadwerkelijk beschermd worden (de dubbelbestemming “Waarde – 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 (voorheen aanlegvergunning) voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en van werkzaamheden:* 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 Stadshart Zuid 2012 bevat de volgende bestemmingen (op alfabetische volgorde):

- *Bedrijf*
- *Bedrijf - Nutsvoorzieningen*
- *Gemengd - 1*
- *Gemengd - 2*
- *Groen*
- *Maatschappelijk*
- *Sport*
- *Tuin*
- *Verkeer*
- *Verkeer- railverkeer*
- *Verkeer – verblijf*

- *Water*
- *Wonen*
- *Wonen - Woongebouw*

Het bestemmingsplan bevat verder de volgende dubbelbestemmingen:

- *Waarde – Archeologie*
- *Waarde – Beschermd Stadsgezicht*

#### *Artikel 3 Bedrijf*

Van oudsher zijn in de Visbuurt een aantal bedrijfsloodsen aanwezig. Deze zijn als zodanig bestemd. Daarnaast ligt op de hoek van de Ruyghweg en de Bassingracht een tankstation. Dit tankstation valt ook binnen de bestemming “bedrijf”. Middels de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg” is aangegeven dat de verkoop van lpg bij dit tankstation is toegestaan.

#### *Artikel 4 Bedrijf-Nutsvoorziening*

Onder nutsvoorzieningen wordt onder andere verstaan: bebouwing voor kabels, leidingen, riolering, telefooncentrales, transformatorhuisjes, etc. In het plangebied zijn 7 gebieden met een dergelijke bestemming aanwezig.

#### *Artikel 5 Detailhandel*

De supermarkt in de Visbuurt valt onder deze bestemming.

#### *Artikel 6 Gemengd-1*

Binnen deze bestemming zijn zowel maatschappelijke voorzieningen als functies ten behoeve van “cultuur en ontspanning” mogelijk. Onder andere het gebouw van het Leger des Heils, het COC en buurthuizen, zoals die van de Belangenvereniging Visbuurt vallen onder deze bestemming.

#### *Artikel 7 Gemengd-2*

Deze bestemming is een combinatie van zowel de bestemming “maatschappelijk” als de bestemming “wonen”. Bijvoorbeeld het verzorgingstehuis Prinses Margriet langs de Binnenhaven valt hieronder. Dit is nu een maatschappelijke voorziening. Als zij besluiten om te vertrekken zou hier of een andere maatschappelijke voorziening voor terug kunnen komen, maar is het ook mogelijk om een woonhuis van het gebouw te maken.

#### *Artikel 8 Groen*

De gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor groen(voorzieningen), bermen en beplanting. In het plangebied betreft het voornamelijk de oeverstroken langs het Helders Kanaal en de Koopvaarders Binnenhaven en enkele groenelementen in de Visbuurt.

Parkeren binnen de bestemming groen is verboden. Ook het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Hierop gelden 3 uitzonderingen:

- gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of bushokjes.
- Daar waar de aanduiding “specifieke vorm van groen – berging toegestaan” is opgenomen in het plan, zijn bergingen toegestaan. Het betreft de bestaande bergingen in de berm langs het Helders Kanaal (ter hoogte van de Achter Binnenhaven 35 t/m 73). Deze bergingen horen bij de woonschepen die daar in het Helders Kanaal liggen.
- Daar waar de aanduiding “verenigingsleven” is opgenomen is een gebouw ten behoeve van het verenigingsleven toegestaan. Dit is het bestaande verenigingsgebouw van de jachthaven, ten zuiden van de buurt Onrust.

#### *Artikel 9 Maatschappelijk*

De bestemming ‘maatschappelijk’ is, wat betreft functies, een zeer ruime bestemming, die betrekking heeft op alle gebouwen met een maatschappelijke dienstverlenende functie, zoals onder andere scholen, kerken, (para)medische centra, kinderdagverblijven, zorg en welzijnsinstellingen, etc. Ook defensie terreinen en -inrichtingen en justitiële inrichtingen vallen hieronder. Vandaar dat binnen dit plangebied het terrein van Defensie de bestemming ‘maatschappelijk’ heeft gekregen.

#### *Artikel 10 Sport*

De bestemming sport is gegeven aan het Marine sportpark, gelegen aan de Ruyghweg. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden, met een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Op dit moment is op het terrein ook een kinderopvang aanwezig. Deze is positief opgenomen binnen de bestemming.

#### *Artikel 11 Tuin*

Op het perceel behorende bij woonhuizen, buiten het vlak met de bestemming ‘Wonen’, is de bestemming ‘Tuin’ gelegd, voor zover van toepassing. Hierin worden de uitbreidingsmogelijkheden geregeld, behorende bij het woonhuis.

Op de gronden met de bestemming “Tuin” die vóór de voorgevel liggen, mogen geen aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gebouwd worden. Een uitzondering geldt voor een aantal huizen aan de Bassingracht (buurt Onrust) waar een specifieke aanduiding is opgenomen die bergingen in de voortuin mogelijk maakt. Bij deze huizen is dit bij de bouw al mogelijk gemaakt.

Erkers voor de voorgevellijn zijn wel toegestaan, maar niet indien de gronden zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht (de grachtengordel).

Op het achtererf (het deel van het perceel dat 1 meter achter de voorgevellijn van de woning is gelegen) zijn woninguitbreidingen mogelijk. Er is een regeling opgenomen voor het toegestane totale



oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen per woning. De gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75% van het oppervlakte van het achtererf, tot een maximale oppervlakte van 45m<sup>2</sup>. De hoogtematen van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn afgestemd op een minimale belasting van de naastgelegen percelen in verband met de bezonning van de woning en een eventueel tuinterras achter de woning, dat wil zeggen een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

#### *Artikel 12 Verkeer*

De wegen met de bestemming "Verkeer" zijn in het plangebied de Binnenhaven (N250), Zuidstraat, Fabrieksgracht, Ruyghweg en de Parallelweg. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie.

#### *Artikel 13 Verkeer-Railverkeer*

Binnen het plangebied ligt een stuk van het spoor (grenzend aan de Parallelweg) en een gebouw ten behoeve van het railverkeer. Voor het gebouw is een bouwvlek binnen de bestemming Verkeer-Railverkeer opgenomen.

#### *Artikel 14 Verkeer-Verblijf*

Het betreft hier de overige openbare ruimte in het plangebied die gerekend moet worden tot de verkeersvoorzieningen die geen dominante verkeerskundige functie hebben en daardoor qua inrichting moeten passen in woonbuurten. Het gaat om (woon)straten en pleinen, paden en bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, etc. Bergingen c.q. autoboxen zijn binnen de bestemming toegestaan, daar waar dit specifiek is aangeduid.

#### *Artikel 15 Water*

Het water in het plangebied betreft het Helders Kanaal, een stuk van de Koopvaarders Binnenhaven, een stuk van het Bassin en een scheidingsloot, grenzend aan het Marine sportpark.

Binnen de bestemming "Water" zijn woonschepenligplaatsen met een aanduiding weergegeven. Dit betreffen de reeds bestaande ligplaatsen langs het Helders Kanaal (ter hoogte van de Achter Binnenhaven 35 t/m 72). Daarnaast is tevens met een aanduiding weergegeven waar aanlegsteigers zijn toegestaan.

Binnen de bestemming "Water" is het realiseren van bruggen, dammen, etc. toegestaan.

#### *Artikel 16 Wonen*

De woonfunctie komt van alle functies binnen het plangebied het meest voor. Met de regeling, zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen, wordt aangesloten bij de maatschappelijke behoeften en wensen.

In het bestemmingsplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de overige gebouwen op de bouwpercelen. Dit is vertaald naar twee hoofdbestemmingen, te weten de bestemming “Wonen” , waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd en de bestemming “Tuin”, waarbinnen de overige gebouwen kunnen worden gebouwd (zie hierboven: *artikel 10 Tuin*).

Binnen de bestemming “Wonen” kunnen woonhuizen worden gebouwd. De maten zijn op de plankaart aangegeven (maximale goot- en bouwhoogten en bouwvlakken). Voor de woonhuizen binnen het beschermd stadsgezicht (de grachtengordel) gelden specifieke bepalingen, zoals omschreven bij de dubbelbestemming “Waarde-beschermd stadsgezicht”.

De woningen dienen met de voorgevel geplaatst te zijn op de zogenaamde voorgevelrooilijn. Deze lijn ligt op de verbeelding op de grens van de bestemming gezien vanaf de straatzijde. Voor de voorgevel van woonhuizen mag niet worden aangebouwd. Een aanbouw hier zal verstorend werken op het ruimtelijke beeld van de straat en wordt dus onwenselijk geacht. Wel is de bouw van erkers mogelijk, tot een bepaalde maat, maar dit kan slechts binnen de mogelijkheden van de bestemming “Tuin”, voor zover deze aan de voorzijde van de woonhuizen ligt.

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

Aan de regels zijn gebruiksregels toegevoegd. Deze verbieden in ieder geval het gebruik van bijgebouwen voor bewoning. 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 17 Wonen-Woongebouw*

De bestemming “Wonen-Woongebouw” heeft betrekking op gebouwen met gestapelde woningen. De maximale bouwhoogten zijn aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding. Aan de Zuidstraat is een woongebouw gelegen. Verder zijn enkele woongebouwen aanwezig in de Visbuurt.

#### *Artikel 18 Waarde – Archeologie*

Op gronden met de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie” geldt het principe dat er niet mag worden gebouwd, met uitzondering van bouwactiviteiten waar niet dieper dan 35 cm gegraven wordt of kleine bouwwerken (kleiner dan 50 vierkante meter). Onder voorwaarden kan het college hier 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. Ook als het gaat om andere bodemverstorende werkzaamheden (geen bouwwerkzaamheden zijnde) is er sprake van een vergunningplicht. Ook hierbij dient aangetoond te worden dat de activiteiten niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologisch waardevolle resten.

### *Artikel 19 Waarde – Beschermd Stadsgezicht*

De gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' komen voort uit het aanwijzingsbesluit tot het beschermde stadsgezicht van de Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Hierop is voor de grachtengordel in samenwerking met de RACM de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Deze beschrijving voor de gewenste beeldkwaliteit is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn bouwregels opgesteld. Uitgangspunt hierbij is om de bebouwingssystematiek van de grachtengordel te behouden bij eventuele renovatie-, bouw- en verbouwplannen.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen om het behoud van de uitstraling van de grachtengordel te waarborgen. In de regels is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Dit komt voort uit de wens om stedenbouwkundige en planologische ongewenste activiteiten (die niet onder het begrip bouwen vallen) te reguleren.

Tot slot is in deze bestemming de mogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen om van een aantal regels af te wijken met een omgevingsvergunning. Aan deze regels zijn voorwaarden verbonden waaronder kan worden afgeweken.

### Hoofdstuk 3. Algemene regels

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

#### *Artikel 20 Anti dubbeltelbepaling*

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

#### *Artikel 21 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 22 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 aanroepitel van het bestemmingsplan.

##### *Artikel 23 Overgangregels*

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken die al bestaan op het moment van tervisielegging 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 24 Slotregel*

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Stadshart Zuid 2012**.

## **5.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan**

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

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

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

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn voor de bestaande functies in het gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Verder worden niet rechtstreeks nieuwbouw van woningen of andere ontwikkelingen toegestaan. De ontwikkelingen op het vinkenterrein zullen immers pas na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. Er geldt voor dit bestemmingsplan dan ook geen verplichting een exploitatieplan op te stellen.

### 6.2 Resultaten inspraak, vooroverleg en zienswijzen

#### Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van 9 maart 2012 tot en met 19 april 2012 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij inspraakreacties ontvangen. Hieronder wordt de reactie weergegeven en ons antwoord hierop.

#### 1. De heer J. de Geus, Zuidstraat 22/23

##### Reactie:

In het huidige bestemmingsplan is een pension toegestaan in de panden Zuidstraat 22/23. Het nieuwe bestemmingsplan staat dit niet meer toe. Verzoek om dit alsnog in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

##### Antwoord:

Uitgangspunt is dat de rechten die zijn opgenomen in de huidige plannen ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De aanduiding pension zal alsnog worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

#### 2. De heer A. Braun, Ruyghweg 99-101 en Jonkerstraat 75

##### Reactie:

Voor het gebouw Ruyghweg 99-101 is de bestemming woongebouw opgenomen. De begane grond is echter ongeschikt als woonruimte en het is dan ook wenselijk om op de begane grond de huidige bestemming bedrijven te handhaven, dan wel kantoorfunctie/dienstverlening toe te staan. Op de eerste verdieping is wonen wel mogelijk.

Voor wat betreft de Jonkerstraat 75 zou eveneens een splitsing in begane grond naar bedrijfsruimte en de eerste verdieping als woonruimte wenselijk zijn.

Antwoord:

Uitgangspunt is dat de rechten die zijn opgenomen in de huidige plannen ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In het huidige bestemmingsplan Visbuurt is voor de Ruyghweg 99-101 inderdaad bedrijvigheid op de begane grond toegestaan. De aanduiding zal dan ook alsnog worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de Jonkerstraat 75 geldt dat het gehele pand in het huidige bestemmingsplan Visbuurt een woonbestemming heeft. Het toevoegen van extra bedrijfsruimte in de woonwijk de Visbuurt is niet wenselijk en past ook niet binnen ons beleid. Voor wat betreft de Jonkerstraat 75 kunnen we dan ook niet tegemoet komen aan de wens van de eigenaar.

#### Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met andere overheidsinstanties (ex artikel 3.1.1 Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan aan deze instanties gestuurd. Hieronder worden de reacties weergegeven.

#### 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Reactie:

Het plangebied heeft reeds een stedelijke functie en is op kaart 2 behorend bij de verordening tevens aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Daarmee is het plangebied conform artikel 9 van de verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan geeft, gelet op de provinciale belangen, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Reactie:

Met het plan wordt de ontwikkeling van het Vinkenterrein mogelijk gemaakt. Het vinkenterrein ligt grotendeels braak, maar is in het verleden verhard geweest. In 2005 zijn berekeningen uitgevoerd om de historische wateropgave te bepalen. Uit deze berekeningen is gebleken dat in Den Helder geen wateropgave ligt. In de berekeningen is de toenmalige situatie van oppervlak, verhard of niet-verhard, meegenomen. Indien de aanwezige verharding voor 2005 is verwijderd, betreft een toename van het verhard oppervlak een verslechtering van het watersysteem en zijn compenserende maatregelen wenselijk. Indien de verharding na 2005 is



verwijderd, zal het aanbrengen van nieuwe verharding niet leiden tot een nieuwe wateropgave.

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Voor de eventuele nieuwe inrichtingen adviseren wij om de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het hoogheemraadschap, zoveel mogelijk (bij voorkeur 100%) af te koppelen van de riolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing onder andere kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloegbare materialen zoals koper, lood en zink. Schone dakoppervlakken kunnen in dit geval direct afgekoppeld worden naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

Volgens de opgegeven informatie heeft de ontwikkeling consequentie voor de riolering en uiteindelijk voor de aanspraak op de zuiveringscapaciteit van de rioolwaterzuivering in gemeente Den Helder. De gemeente Den Helder heeft voor de afvalwaterbehandeling een aansluitvergunning. Voor de realisatie dient te worden getoetst door de gemeente Den Helder of de ontwikkeling past binnen de bestaande aansluitvergunning.

Antwoord:

Als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid en het Vinkenterrein inderdaad ontwikkeld gaat worden, dan zal rekening worden gehouden met de opmerkingen van het Hoogheemraadschap.

### 3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Reactie:

Door de VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart.

Het voorontwerp bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan en kan beschouwd worden als een bestaande situatie, waarbij termijnen gelden wanneer aan de normen voor het plaatsgebonden risico moet worden voldaan en waarbij (indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten) het groepsrisico moet worden verantwoord.

In het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (aan de zuid-oosthoek) en de Rijksweg N9 (transportroute voor gevaarlijke stoffen) loopt langs de zuid-oosthoek naar het noorden. Binnen het invloedsgebied van beide risicobronnen worden volgens het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Onze conclusie is daarom dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht.

#### 4. Gasunie

**Reactie:**

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.