

Vastgesteld d.d. 30 juni 2014



Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Voorontwerp	november 2012
02	Ontwerp	Januari 2013
03	Vaststelling gemeenteraad	1 Juli 2013
04	Opnieuw vastgesteld gemeenteraad	30 juni 2014

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 Ontwikkellocaties	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Geluid.....	15
4.2 Parkeren.....	17
4.3 Luchtkwaliteit.....	17
4.4 Bodemkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid.....	20
4.6 Bedrijven- en milieuzoneringen.....	22
4.7 Waterbeheer	22
4.8 Ecologie	23
4.9 Hoogtebeperkingen.....	24
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	25
5. Juridische planopzet	27
5.1 Systematiek van de planregels	27
5.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	33
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 9 december 1970 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Dirksz Admiraal” vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestrijkt het gebied tussen het fort Dirksz Admiraal, de Doggersvaart en de twee naoorlogse wijken Nieuw Den Helder en De Schooten. Tijdens de vaststelling van dit bestemmingsplan waren alle plannen van de gemeente gebaseerd op een mogelijke ontwikkeling van de stad tot een inwonertal van 150.000 à 200.000. Vanuit deze visie zou Den Helder zich gaan uitstrekken tot ver ten zuiden van de Doggersvaart. Het bestemmingsplangebied zou hierbij een uitzonderlijk gunstige ligging hebben voor centrale voorzieningen. Vandaar dat het gebied destijds grotendeels de bestemming “bijzondere bebouwing” heeft gekregen, bestemd voor ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, scholen, verenigingsgebouwen en kantoorgebouwen.

In de loop der jaren is gebleken dat van de geplande bevolkingsgroei geen sprake was. Den Helder bestaat momenteel uit ± 60.000 inwoners. Het bestemmingsplangebied heeft zich in de afgelopen 40 jaar ontwikkeld tot een gemêleerd gebied. Naast centrale voorzieningen, hebben zich meerdere functies gevestigd middels een vrijstelling van het bestemmingsplan.

Inmiddels is het de hoogste tijd om het bestemmingsplan uit 1970 te herzien. Voor het gebied worden twee nieuwe bestemmingsplannen gemaakt, “De Dogger Zuid-West” en “De Dogger Noord-Oost”. In deze bestemmingsplannen worden de ontwikkelingen van de afgelopen jaren vastgelegd. Dit betekent dat de functies die zich in het gebied gevestigd hebben als zodanig bestemd worden, zodat het bestemmingsplan overeenkomt met de huidige situatie. Daarnaast worden de gewenste ontwikkelingen planologisch vastgelegd, zodat het bestemmingsplan ook overeenkomt met de gewenste situatie ter plaatse.

In het bestemmingsplan “De Dogger Zuidwest” zijn de meeste toekomstige ontwikkellocaties vastgelegd, waarbij de verplaatsing van het Gemini ziekenhuis de grootste ontwikkeling is. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 13 december 2010. Het bestemmingsplan “De Dogger Noord-Oost 2012”, wat nu voorligt, is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Het legt de huidige situatie vast.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd door de Waddenzeestraat in het noorden, de spoorlijn in het oosten, de Doggersvaart in het zuiden en de Nieuweweg, de Pastoor Koopmanweg en de wijk Nieuw Den Helder in het westen. 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 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 in het gebied beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de bij het plan behorende regels. Tenslotte wordt in de hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, de inspraak en het overleg met andere overheden.

2. Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Aangrenzend gebied

Ten noorden van het plangebied ligt Fort Dirkszoon Admiraal. Het fort is begin negentiende eeuw aangelegd als onderdeel van de verdedigingslinie van de marinehaven vanaf het land (De Stelling Den Helder). Het fort is nog grotendeels intact. Het plangebied bevindt zich in het voormalige schootsveld van het fort. De ruim gedimensioneerde Waddenzeestraat vormt de grens tussen het plangebied en het fort.

Ten oosten en ten westen van het plangebied liggen de twee grote naoorlogse uitbreidingsgebieden van den Helder, te weten Nieuw Den Helder en De Schooten.

Nieuw Den Helder is in de jaren 60 opgezet volgens de toen moderne stedenbouw: functionalistisch en sober, bestaande uit stroken met veel herhaling. In het kader van de stedelijke vernieuwing worden aan de eenzijdige woonbebouwing nieuwe hoogwaardige woonmilieus toegevoegd, waardoor een gemengde wijk ontstaat. De opzet van het nieuwe Duinpark brengt de nabijheid van de duinen onder de aandacht.

De wijk De Schooten ligt achter de spoordijk en is een ruim opgezette groene wijk, voornamelijk gebouwd in de jaren 70. Het grote winkelcentrum ondergaat op dit moment een ingrijpende opknappbeurt. De spoordijk is een lastige barrière tussen het plangebied en De Schooten. De enige doorgang is een tunneltje voor voetgangers en fietsers bij station Den Helder Zuid en de spoorwegovergang ten zuiden van de Schooten.

Ten zuiden van het plangebied ligt het agrarisch gebied (polder Koegras) met voornamelijk bloembollenteelt. Het agrarisch gebied is een open landschap met grote bollenschuren en agrarische bedrijfswoningen. Per bedrijf is in de regel één hectare bebouwing toegestaan. Door de schaalvergroting in de bollenteelt worden regelmatig andere functies gezocht voor leegstaande gebouwen en percelen. Recreatie zal in de toekomst in het agrarisch gebied een grotere rol gaan spelen. De grens tussen het plangebied en het agrarisch gebied wordt gevormd door de Doggersvaart.

Plangebied oostzijde

Het gehele plangebied was van oorsprong een kweldergebied met binnenduintjes vanwege zandopstuiving. Grotendeels is het gebied niet meer als zodanig te herkennen vanwege de ontwikkelingen die de afgelopen veertig jaar hebben plaatsgevonden. Een uitzondering vormt het nollenterrein aan de oostzijde van het plangebied. Hier zijn de binnenduinen nog duidelijk herkenbaar. Op het nollenterrein zijn tussen 1980 en 2006 door kunstenaar Rudi van de Wint allerlei kunstobjecten geplaatst. Dit maakt het een uniek terrein, wat ook (tegen betaling) voor publiek toegankelijk is.

Door het landschap Noord Holland is in 2011 het gebied ten zuiden van het nollenterrein op eenzelfde wijze ingericht. Er zijn binnenduinen gecreëerd en zodra het wat meer volgroeid is, wordt ook dit gebied voor publiek toegankelijk gesteld. Tevens is vergunning verleend voor de realisatie van een bezoekerscentrum, ateliers, een werkplaats en kantine, een beheerderswoning en twee gastenverblijven op dit terrein. De bouw is inmiddels gestart.

Met de volkstuinten aan de noordzijde van het nollenterrein heeft op dit moment de gehele oostelijke helft van het plangebied een groen karakter. Dit is als zodanig ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Plangebied westzijde

In het bestemmingsplan uit 1970 heeft het gebied aan de westzijde grotendeels de bestemming "bijzondere bebouwing", bestemd voor ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, scholen, verenigingsgebouwen en kantoorgebouwen. Dit vanuit de gedachte dat Den Helder zich zou ontwikkelen tot een stad van 150.000 à 200.000 inwoners, waarbij het plangebied dé perfecte ligging heeft voor centrale voorzieningen.

Het gebied is zich vanaf de jaren 70 gaan vullen met uiteenlopende functies. De eerste bebouwing bestond uit twee schoolgebouwen. Ten zuiden daarvan kwamen twee gebouwen voor bejaardenzorg. In de loop der tijd werd de invulling steeds gevarieerder. Via vrijstellingsprocedures zijn ook gebouwen toegevoegd voor functies die niet in het bestemmingsplan paste, zoals bedrijfsverzamelgebouwen etc.

Gedurende de jaren is overwogen om het gebied in te delen in een noordelijk deel met maatschappelijke voorzieningen (scholen, stadhuis, kerken, uitvaartcentrum, etc.) en een zuidelijk deel met bedrijfsactiviteiten. Met de bouw van de Doggershoek in 2002 en de toekomstige bouw van het nieuwe Gemini-ziekenhuis in het zuidelijk deel is deze indeling echter achterhaald. In dit bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen om voor zowel het noordelijke als het zuidelijke deel eenzelfde bestemming op te nemen, te weten de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn zowel maatschappelijke voorzieningen als dienstverlenende bedrijven en bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

Naast dat de functies in het gebied gevarieerd zijn, is de bebouwing dat ook. Er bestaat geen duidelijke samenhang tussen de gebouwen, door de zeer grote variatie in hoogte, rooilijn, oriëntatie en architectonische kwaliteit. Het gebied vormt daarmee een duidelijk contrast met de naburige naoorlogse wijken, die beide intern een duidelijke ruimtelijke samenhang vertonen.

Voor het gebied is, in samenspraak met de gebruikers/bewoners van het gebied, een stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze visie zijn richtingen weergegeven die ertoe moeten leiden dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt opgekrikt. De visie is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

De stedenbouwkundige visie is vertaald in het bestemmingsplan. Om meer samenhang tussen de bebouwing te krijgen en daarmee een aantrekkelijke en hoogwaardige uitstraling van het gebied te creëren zijn minimale bouwhoogten opgenomen en bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden. Met het opnemen van minimale bouwhoogten wordt gestimuleerd dat er een bepaalde mate van compactheid ontstaat, waardoor het groene karakter van het gebied versterkt wordt. Eénlaagse bebouwing is niet gewenst, vandaar dat een minimale bouwhoogte van 6 meter is opgenomen. Ook met het opnemen van bouwvlakken wordt aan de compactheid van de bebouwing meer richting gegeven.

De stedenbouwkundige visie wordt, naast het bestemmingsplan, ook vertaald in de welstandsnota. Deze nota wordt zodanig aangepast dat hoge(re) eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit van nieuwe of vervangende bebouwing binnen het gebied. De aanpassing van de welstandsnota wordt gelijktijdig met het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

2.2 Ontwikkellocaties

Zoals in de inleiding al is genoemd, zijn de meeste toekomstige ontwikkellocaties in dit gebied vastgelegd in het bestemmingsplan “De Dogger Zuidwest”, waarbij de verplaatsing van het Gemini ziekenhuis de grootste ontwikkeling is. Het voorliggende bestemmingsplan “De Dogger Noord-Oost” is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Het legt de huidige situatie vast. Alleen voor de locatie van het stadhuis geldt dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zodat een andere bestemming / ander bebouwingsvlak aan deze locatie gegeven kan worden.

Stadhuis

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het stationsgebied in het centrum van de stad. Bedoeling is dat op deze locatie een nieuw stadhuis gebouwd wordt. Het stationsgebied is een strategisch gelegen locatie. Het is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, het ligt centraal in de stad en heeft als entree van het stadshart een hoge representatieve waarde. Deze locatie is dan ook zeer geschikt voor de vestiging van een nieuw stadhuis.

Zodra het nieuwe stadhuis in gebruik genomen kan worden, bestaat de kans dat op de locatie van het huidige stadhuis (inclusief de bebouwing ten noorden hiervan) een nieuw gebouw gewenst is. Middels de wijzigingsbevoegdheid kan onder bepaalde voorwaarden het bebouwingsvlak gewijzigd worden. Met een dergelijke wijziging kan meer samenhang met de omliggende bebouwing worden gezocht en zo meer ruimtelijke kwaliteit aan het gebied worden gegeven.

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 Dogger Noord-Oost betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen de ruimteverdeling reeds heeft plaatsgevonden. De Nota Ruimte levert geen belemmeringen op.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het rijk heeft inmiddels in maart 2012 de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, die onder andere de Nota Ruimte vervangt. 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 visie 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.

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

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

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

Het bestemmingsplangebied met enerzijds aan de oostzijde behoud en ontwikkeling van het Noordhollandse cultuur- en natuurlandschap de Nollen en anderzijds aan de westzijde de bestaande voorzieningen 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 is geheel gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. De huidige voorzieningen zijn allen toegestaan in het bestaand bebouwd gebied. Eventuele kleinschalige uitbreidingen van de voorzieningen of vervangende nieuwbouw past ook 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 verplaatsing van het stadhuis naar het stadshart maakt onderdeel uit van de herstructurering van het stadshart (meer concreet de stationslocatie) en zorgt ervoor dat de juiste voorzieningen op de juiste plek terecht komen. Een stadhuis als het centrum van het lokaal bestuur past goed in het centrum van de stad.

De westelijke helft van het bestemmingsplangebied wordt in de structuurvisie aangemerkt als een regionaal voorzieningencentrum met belangrijke functies op onder andere het gebied van onderwijs en gezondheidszorg. Van belang bij de verdere ontwikkeling van het voorzieningencentrum is een verbetering van de verbinding met het station Den Helder Zuid, waarmee de verbinding met de aanliggende wijken en de bereikbaarheid vanuit de regio verbeterd wordt.

In de structuurvisie wordt tevens aangegeven dat het van belang is dat het gebied georiënteerd wordt op het landschap. Op die manier werkt het oostelijk gelegen Nollengebied en de Stelling Den Helder ten noorden van het gebied door in het voorzieningsgebied.

Stedenbouwkundige visie Dirksz Admiraal

In de stedenbouwkundige visie op het gebied worden richtingen weergegeven die ertoe moeten leiden dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt opgewaardeerd. Het gebied bestaat momenteel uit een grote variatie van gebouwen, zowel in hoogte als in architectonische kwaliteit, oriëntatie en rooilijnen. Er bestaat geen duidelijke samenhang tussen de gebouwen. Het gebied vormt daarmee een duidelijk contrast met de naburige naoorlogse wijken, die beide intern een duidelijke ruimtelijke samenhang vertonen.

Om meer samenhang tussen de bebouwing te krijgen en daarmee een aantrekkelijke en hoogwaardige uitstraling van het gebied te creëren, wordt in de visie weergegeven dat het opnemen van minimale bouwhoogten en het vastleggen van bouwvlakken een oplossing kan bieden. Met het opnemen van minimale bouwhoogten wordt gestimuleerd dat er een bepaalde mate van compactheid ontstaat, waardoor het groene karakter van het gebied versterkt wordt. Ook met het opnemen van bouwvlakken wordt aan de compactheid van de bebouwing meer richting gegeven.

De stedenbouwkundige visie is vertaald in het bestemmingsplan door een minimale bouwhoogte van 6 meter (2-laags bebouwing) op te nemen en daarnaast bouwvlakken weer te geven op de verbeelding.

De stedenbouwkundige visie is tevens vertaald in de welstandsnota, door hogere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van nieuwe of vervangende bebouwing binnen het gebied. De aanpassing van de welstandsnota wordt gelijktijdig met het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Nota Groen

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

Den Helder is gezegend met veel groen. Dit zie je direct als je de gemeente binnenkomt: opvallend is het open groene landschap met de duinen op de achtergrond, maar ook het groen van De Stelling, Quelderduyn en de Nollen springen in het oog. Deze groene gebieden geven structuur aan de stad, liggen daar ook midden in en zijn van zeer grote waarde voor het welzijn van de stad.

De Nollen worden in de nota Groen tot onderdeel van het kerngroengebied van Den Helder benoemd. Dit betekent veilig stellen van de groene ruimten in dit gebied en meer aandacht voor het versterken

van het samenhangende groene karakter en gebruik van dit gebied. Versterken van de samenhang kan door onder andere het verminderen van de barrièrewerking van het spoor bij station Den Helder Zuid. Daarnaast kunnen openbare ruimten bij ontwikkelingen zoals de komst van het nieuwe ziekenhuis zorgen voor aantrekkelijke groene ruimten en groene verbindingen met de omgeving.

Waterplan “Den Helder Waterbreed”

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

In het zuid-oostelijke deel van het plangebied (het nieuw aangelegde Nollengebied) en rondom het gebouw “De Doggerij” aan de Doggersvaart 27 zijn nieuwe watergangen aangelegd ter verbetering van de waterkwaliteit.

Ter verhoging van de recreatiewaarde van het water zijn in het westelijk deel van het plangebied een aantal duikers vervangen voor grotere exemplaren, zodat er nu met een kano door het gebied gevaren kan worden.

4. Omgevingsaspecten

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

4.1 Geluid

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

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

Hieronder wordt ingegaan op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai binnen het plangebied alsmede de invloed van railverkeerslawaai afkomstig van de spoorlijn Den Helder – Alkmaar. Het plangebied bevindt zich net buiten de industriecontouren en KE-contouren van vliegveld de Kooy, zodat het industrie- en luchtvaartlawaai voor dit bestemmingsplan niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

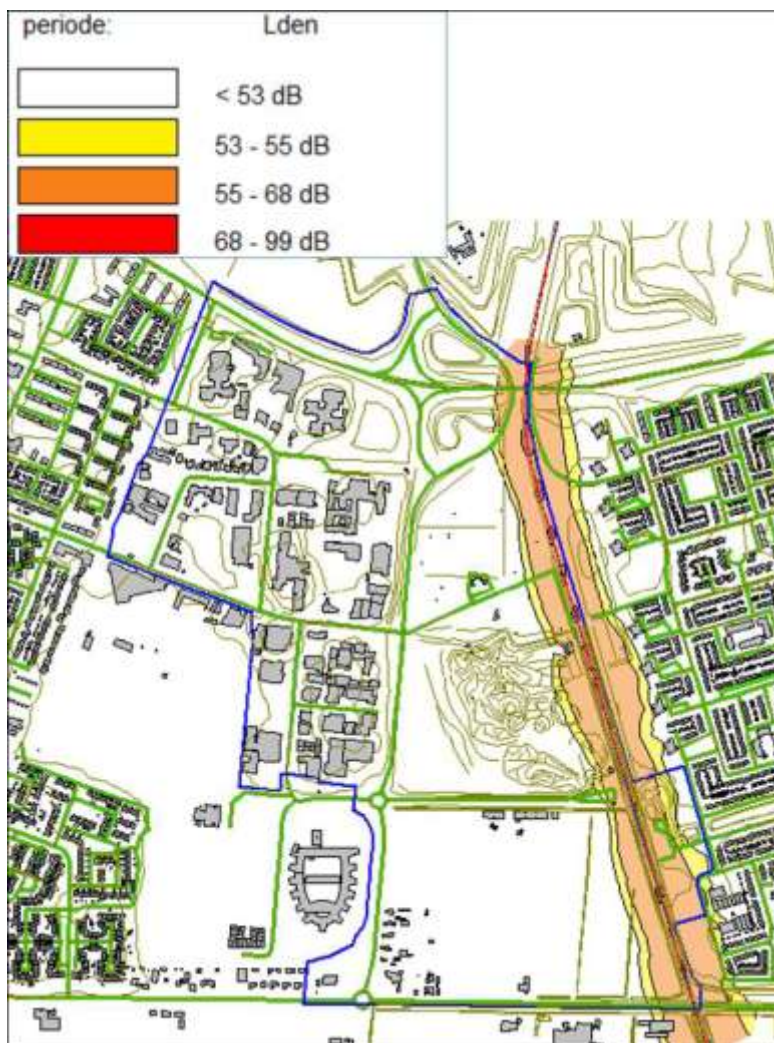
De belangrijkste doorgaande wegen in het plangebied zijn de Nieuweweg, Waddenzeestraat, Drs. F. Bijlweg, Doggersvaart, Burgemeester Ritmeesterweg, Pastoor Koopmanweg en de IJsselmeerstraat. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km wegen.



In de voorgaande figuren zijn de geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeer in het bestemmingsplangebied weergegeven, voor zowel 2012 (linkerfiguur) als 2022 (rechterfiguur). Uit de figuren blijkt dat een aantal bestaande woningen aan de Doggersvaart een hogere geluidsbelasting dan 48 dB ondervinden ten gevolge van het wegverkeer. Hiermee wordt voor deze woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder overschreden. Omdat het bestaande woningen betreft heeft dit verder geen consequenties. Alleen bij nieuwbouw dient met deze geluidscontouren rekening gehouden te worden, waarbij uitbreidingen aan bestaande woningen niet als nieuwbouw beschouwd wordt.

Railverkeerslawaai

Het bestemmingsplangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn Den Helder-Alkmaar.



Uit bovenstaande figuur blijkt dat er in het plangebied geen gebouwen zijn die een hogere geluidbelasting dan 55 dB ondervinden ten gevolge van het railverkeer. De wettelijke normen worden dus niet overschreden. Het bestemmingsplan laat verder ook geen nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen toe binnen de geluidszone van het spoor.

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

De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Luchtkwaliteit Dogger Noord-Oost

In 2007 heeft Grontmij Nederland bv. in opdracht van de gemeente Den Helder een inventarisatie verricht om de luchtkwaliteit in Den Helder te bepalen. Er is gekeken naar de uitstoot vanwege het verkeer en naar de uitstoot van de bestaande inrichtingen binnen de gemeente. De verkeersbewegingen leveren nagenoeg geen problemen op. Op een beperkt aantal wegen wordt het

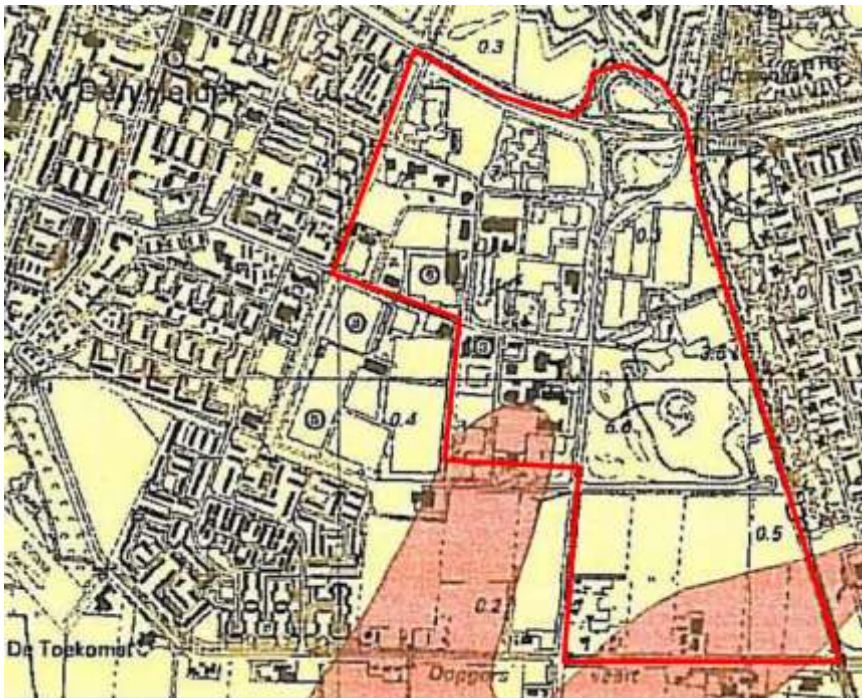
24-uursgemiddelde van fijnstof overschreden, wat is toe te schrijven aan de industriële bron Spaansen. Deze wegen liggen niet binnen dit plangebied.

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

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 plangebied grotendeels bestaat uit zandgrond (“goede” grond, geel op onderstaande afbeelding). Een klein deel bestaat uit klei/veengebied (“slechte grond”, roze op de volgende afbeelding).



Bodemkwaliteit

Den Helder beschikt over een bodembeheersplan en een bodemkwaliteitskaart. Hierin worden de voorwaarden vermeld voor verantwoord en duurzaam hergebruik van grond. Het gebied “Dogger Noord-Oost” ligt in de bodemkwaliteitszone ‘Nieuw Den Helder, De Schooten, Boatex’. Voor deze zone geldt dat de achtergrondkwaliteit van zowel boven- als ondergrond als schoon wordt beschouwd.

Eventuele bodemverontreinigingen hoeven ontwikkelingen in principe niet in de weg te staan. Bodemonderzoek moet uitwijzen in hoeverre activiteiten en/of nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van een bodemverontreiniging kunnen/mogen plaatsvinden en in hoeverre er sprake is van een bedreiging van mens en/of omgeving. Bodemonderzoeken hebben een geldigheidsduur van twee jaar. Na overleg en alleen met instemming van de gemeente kan deze termijn verlengd worden tot maximaal vijf jaar.

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De meeste onderzoeken zijn gedateerd (ouder dan vijf jaar). Uit de onderzoeken blijkt dat het zware metaal arseen van nature in verhoogde gehalten in het grondwater voorkomt.

Volkstuinen

Van het noord-oostelijk gelegen volkstuinencomplex is geen onderzoek bekend. Oudere volkstuinencomplexen staan bekend om het gebruik van asbesthoudend materiaal als dakbedekking en afscheidingen. Niet meer gebruikt asbesthoudend materiaal wordt vaak in de omliggende waterlopen teruggevonden. De kans op asbesthoudend materiaal is dus voor dit terrein aanwezig.

Natuurgebied de Nollen

Ook van het binnenduigebied De Nollen is weinig onderzoek bekend. Bodemonderzoek voor de aanleg van een parkeerterrein ten westen van Station Zuid geeft aan dat de geanalyseerde zandgrond schoon is.

Bij het onlangs aangelegde natuurgebied De Nollen Zuid is de humusrijke bovenlaag afgevoerd. De resterende bodem van het open (voorheen) agrarische gebied is nagenoeg vrij van verontreiniging. Rond de voormalige agrarische bebouwing zijn sterkere verontreinigingen aangetroffen. Bij de Doggersvaart 29 heeft een bodemsanering plaatsgevonden en zijn verontreinigingen met minerale olie, kwik en asbest verwijderd.

Tankstation e.o.

Op de hoek van de Doggersvaart en de Nieuweweg staat een tankstation. In 1996 heeft daar een bodemsanering plaatsgevonden. De ondergrondse brandstoftanks zijn gesaneerd en de aanwezige bodemverontreiniging is verwijderd. Van de naastgelegen lintbebouwing is niets bekend.

Bij Doggersvaart 27 is een brandstoftank verwijderd en de aanwezige verontreiniging met minerale olie opgeruimd. De nog aanwezige kwikverontreiniging is beperkt van omvang en inmiddels gesaneerd.

Voorzieningsgebied

In het westelijk deel, het voorzieningsgebied, worden lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen. Nieuwe verontreinigingen zijn over het algemeen bedrijfsgerelateerd. Bij de busremise

aan de Pastoor Koopmanweg 2 zijn een aantal keren verontreinigingen met brandstofcomponenten verwijderd. Grote, nog aan te pakken verontreinigingen zijn niet bekend.

Provinciaal beschermde gebieden

De provincie Noord Holland heeft in het provinciaal Milieubeleidsplan aangegeven dat bijzondere milieu- en bodemkwaliteiten in grondwater- en bodembeschermingsgebieden beschermd moeten worden. Deze gebieden zijn door de provincie op kaart aangegeven. Het onderhavige 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. Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed. Bij de ruimtelijke ontwikkeling mag geen sprake zijn van de aantasting van de aardkundige waarde. Binnen het plangebied is één locatie aangewezen als aardkundig waardevol gebied, namelijk het Nollengebied. In het bestemmingsplan is een vergunningenstelsel opgenomen voor graafwerkzaamheden en dergelijke, ter voorkoming van een aantasting van de aardkundige waarden.

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 Doggersvaart en de Nieuweweg 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.

Ten oosten van het treinstation Den Helder Zuid is een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig.

Leidinggegevens

Leiding nummer:	W-574-03	Diepteligging:	0,8 m
Diameter:	8"	Staalsoort:	5L Grade B
Wanddikte:	5,56 mm		
Ontwerpdruk:	40 bar	<i>Worse-case afstand:</i>	65 m

Het beleid ten aanzien van buisleidingen is verwoord in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het doel van het Bevb is het formuleren van veiligheidseisen, het borgen van de planologische inpassing van buisleidingen in bestemmingsplannen en het regelen van adequaat toezicht. Het Bevb regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen.

Op grond van artikel 14 van het Bevb moet de ligging van een buisleiding in het plangebied, alsmede de daarbij behorende belemmeringstrook van ten minste vijf meter (gemeten vanuit het hart van de

buisleiding) in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Dit is dan ook gebeurd. Daarnaast is in het bestemmingsplan de ligging van de buisleiding met een figuur -g- weergegeven. Verder liggen de buisleidingen in een op verbeelding weergegeven leidingstrook, die voorzien is van een dubbelbestemming zodat ongewenste bouw- en aanlegmogelijkheden voorkomen worden.

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.

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.

Het water in het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van de Schermerboezem (dynamisch peil van NAP -0.5 m). De schermerboezem watert via het gemaal de Helsdeur af op de Noordzee. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied tussen de Burgemeester Ritmeesterweg en de Doggersvaart maakt onderdeel uit van polder Koegras. Het plangebied ligt in peilvak 2060-1 met een dynamisch peil van NAP -0.5 m.

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. Ook de terreinen waar een wijzigingsbevoegdheid op zit zijn op dit moment al geheel verhard, zodat bij nieuwbouw geen extra verharding ontstaat.

Bij 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. De Nollen liggen wel in de EHS (zie de volgende kaart) en zijn in de nota Groen van de gemeente Den Helder aangewezen als kerngroengebied (zie ook paragraaf 3.3). Ter bescherming van de EHS heeft het gebied de bestemming natuur gekregen en is in de regels opgenomen dat het gebied (mede) bestemd is voor behoud, bescherming, aanleg en versterking van de natuurwaarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een vergunningstelsel opgenomen, waarbij vergunning slechts verleend kan worden indien geen onevenredige aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt.



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. Omdat het bestemmingsplan 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 informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is te zien dat een deel van het plangebied, te weten de Nollen (zie de kaart hieronder), is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed. Bij de ruimtelijke ontwikkeling mag geen sprake zijn van de aantasting van de aardkundige waarde. Vandaar dat een vergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden e.d..



Aardkundig 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.

Een deel van de Gemeenschapslinie valt binnen dit bestemmingsplan. Het betreft het meest noordelijke deel van het gebied, te weten de Waddenzeestraat. 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 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 gebruiksverbod. 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 Dogger Noord-Oost 2012 bevat de volgende bestemmingen (op alfabetische volgorde):

- *Bedrijf*
- *Gemengd*
- *Groen*
- *Horeca*
- *Natuur*
- *Recreatie*
- *Tuin*
- *Verkeer*
- *Verkeer- railverkeer*
- *Verkeer – verblijf*
- *Water*

- *Wonen*

Het bestemmingsplan bevat verder de volgende dubbelbestemming:

- *Leiding - Leidingstrook*
- *Waarde – Beschermd Stadsgezicht*

Artikel 3 Bedrijf

Op de hoek van de Doggersvaart en de Nieuweweg ligt een tankstation. Binnen het plangebied is dit tankstation het enige stuk grond met de bestemming “bedrijf”. Middels de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg (vml)” is aangegeven dat de verkoop van lpg bij dit tankstation is toegestaan. Middels de bouwaanduiding “onderdoorgang (ond)” is de huidige overkapping bij het tankstation weergegeven.

Artikel 4 Gemengd

De functie “Gemengd” komt van alle functies binnen het gebied het meest voor. Zo goed als de hele westelijke helft van het bestemmingsplangebied heeft deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn zowel maatschappelijke voorzieningen als functies ten behoeve van dienstverlening en bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk, zoals opgenomen in bijgevoegde bedrijvenlijst. De scholen, advocaten-, verzekerings- en notariskantoren, het uitvaartcentrum, de politie, het stadhuis, de kerkverenigingen etc. vallen allemaal binnen deze bestemming. Daar waar op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan binnen de functie “gemengd” een andere functie aanwezig is (bijvoorbeeld de vleugel van het stadhuis dat dient als bejaardentehuis, de Formido of Verdoes fietsen), is dit met een aanduiding aangegeven. Op die manier wordt recht gedaan aan de bestaande situatie.

Artikel 5 Groen

De gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor groen(voorzieningen), bermen en beplanting. In het plangebied betreft het voornamelijk de oeverstroken langs enkele watergangen.

Artikel 6 Horeca

Aan de IJsselmeerstraat zit een snackbar. Dit is de enige horecavoorziening in dit bestemmingsplangebied.

Artikel 7 Natuur

Het bestaande Nollengebied ten noorden van de Burgemeester Ritmeesterweg en het onlangs aangelegde Nollengebied ten zuiden van de Burgemeester Ritmeesterweg hebben beiden de bestemming “Natuur” gekregen. Binnen het Nollengebied is het toegestaan kunstwerken te plaatsen. In het gebied ten zuiden van de Burgemeester Ritmeesterweg is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de bouw van een beheerderswoning, twee gastenverblijven, een houtwerkplaats met

kantine, een schilders- en een beeldhouwatelier toegestaan. Hiervoor is in 2006 reeds vergunning verleend.

Artikel 8 Recreatie

Het volkstuincomplex ten noorden van het Nollenterrein heeft de bestemming "Recreatie" gekregen. Op dit terrein zijn tevens twee verenigingsgebouwen aanwezig, te weten die van de volkstuinvereniging en die van de motorclub. De verenigingsgebouwen zijn met een bouwvlak weergegeven.

Artikel 9 Sport

Het terrein met de bestemming "Sport" is het tennispark HTC Den Helder. De bestaande bebouwing is aangegeven met een bouwvlak.

Artikel 10 Tuin

Binnen het plangebied zijn enkele woningen gelegen. Aan de Nieuweweg, ten noorden van het tankstation zijn 5 woningen gesitueerd en aan de Doggersvaart, ten oosten van het tankstation, nog eens 5. Het erf, behorend bij de woonhuizen, heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming worden de uitbreidingsmogelijkheden geregeld, behorende bij het woonhuis.

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

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

Artikel 11 Verkeer

De wegen met de bestemming "Verkeer" zijn in het plangebied de Doggersvaart, de Nieuweweg en de Waddenzeestraat.

Artikel 12 Verkeer-Railverkeer

Binnen het plangebied ligt een stuk van het spoor en het station Den Helder Zuid. Rond het station is een bouwvlak opgenomen waar bebouwing ten behoeve van het railverkeer is toegestaan.

Artikel 13 Verkeer-Verblijf

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

voorzieningen, zoals bijvoorbeeld groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, etc.

Artikel 14 Water

Het water in het plangebied betreft meerdere watergangen, waarvan een aantal aan de zuidzijde van het gebied onlangs zijn verbreed dan wel zijn aangelegd. Dit ter verbetering van de waterkwaliteit.

Artikel 15 Wonen

Er zijn er slechts enkele woningen in het bestemmingsplangebied te vinden. In het bestemmingsplan wordt voor deze woningen een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de overige gebouwen op de bouwpercelen. Dit is vertaald naar twee hoofdbestemmingen, te weten de bestemming "Wonen", waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd en de bestemming "Tuin", waarbinnen de overige gebouwen kunnen worden gebouwd (zie *artikel 9 Tuin*).

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

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

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

Artikel 16 Leiding- Leidingstrook

De bestaande hogedruk-aardgastransportleiding en de omliggende zone is als dubbelbestemming opgenomen. Om de leiding te vrijwaren van bebouwing is binnen de grenzen van de dubbelbestemming geen bebouwing toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de leiding is een aanlegvergunning vereist waarvoor alvorens deze verleend kan worden toestemming van de leidingbeheerder moet zijn verkregen.

Artikel 17 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). Het betreft de strook die ten zuiden van het fort Dirksz Admiraal is gelegen en nu een verkeersfunctie heeft. Met het opnemen van een vergunningenstelsel voor werkzaamheden (graven, aanleggen, etc.) wordt het beschermd stadsgezicht veilig gesteld.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

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

Artikel 18 Anti dubbeltelbepaling

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de regels van het plan, 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 21 Overgangregels

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken die al bestaan op het moment van 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 20 Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan: **Dogger Noord-Oost 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. Er geldt voor dit bestemmingsplan dan ook 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 2 november 2012 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij enkele inspraakreacties ontvangen. De beantwoording is weergegeven in bijgevoegd eindverslag van de inspraakprocedure.

Vooroverleg

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

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 15 februari 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij inspraakreacties ontvangen. In de bijgevoegde nota van beantwoording (bijlage 2 bij de toelichting) zijn de zienswijzen weergegeven en ons antwoord hierop.