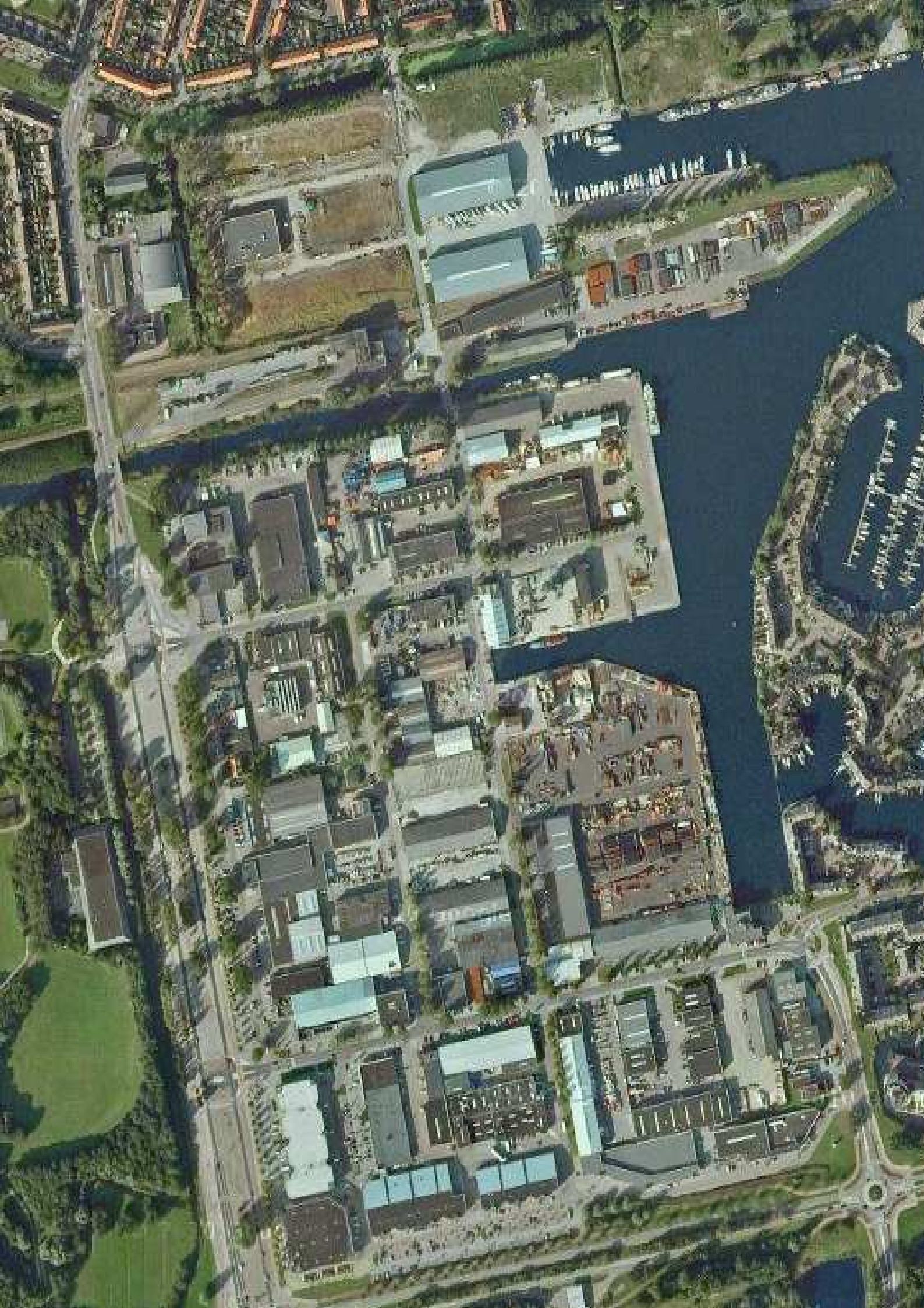


Gemeente Den Helder
Bestemmingsplan
Westoever 2011

TOELICHTING

REGELS

VERBEELDING



INHOUDSOPGAVE

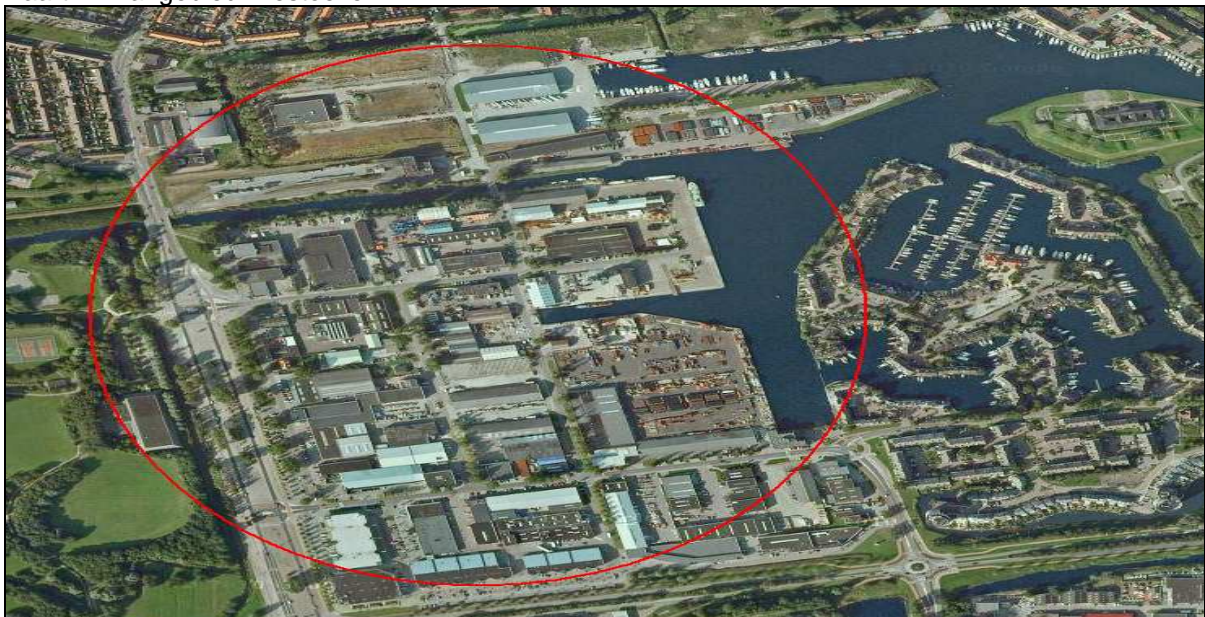
1. Inleiding bestemmingsplan Westoever	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Westoever	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
2. Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	18
3. Omgevingsaspecten	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Geluid	23
3.4 Bodemkwaliteit	28
3.5 Externe veiligheid	31
3.6 Bedrijven	39
3.7 Waterhuishouding	40
3.8 Ecologie	43
3.9 Hoogtebeperkingen	44
3.10 Cultuurhistorie	45
4. Ontwikkelingsvisie Westoever	47
5. Juridische aspecten	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Onderdelen van het bestemmingsplan	53
5.3 Typen bestemmingsplannen	53
5.4 Systematiek van de planregels	53
5.4.1 Inleidende regels	55
5.4.2 Bestemmingsregels	55
5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
5.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	63
5.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	65
6. Economische Uitvoerbaarheid	67
7. Rapportering inspraak en overleg	69

1. Inleiding bestemmingsplan Westoever

1.1 Algemeen

De gemeente Den Helder heeft besloten om het bestemmingsplan Westoever te herzien. Een herziening van een bestemmingsplan dient formeel iedere tien jaar plaats te vinden, om ervoor te zorgen dat bestemmingsplannen niet verouderen. De planinhoud moet overeenkomen met de feitelijke of gewenste situatie ter plaatse. Het nu geldende bestemmingsplan is in maart 1994 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit en het feit dat de raad in september 2007 de kadernota Detailhandel heeft vastgesteld is voor de gemeente de reden om een nieuw bestemmingsplan te maken. Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Houwingsingel in het noorden, de woonwijk Boatex in het oosten, de Ravelijnweg in het zuiden en de Schootenweg in het westen (zie kaart 1). Dit bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter waarbij, uitgaande van de bestaande situatie (bebouwing en gebruik), een actualisatie van het vigerende planologische regime plaatsvindt. Het voornemen van de gemeente Den Helder tot herziening van het bestemmingsplan Westoever is opgenomen in het plan van aanpak 'Actualiseren bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder' van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen. In dit plan van aanpak wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied voor de jaren 2007 – 2017. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende ontwikkelingsgedachten.

Kaart 1: Plangebied Westoever



Bron: Google Maps

1.2 Westoever

Het bedrijventerrein Westoever ligt ingeklemd tussen de woonwijk Boatex en de Schootenweg en heeft een totale oppervlakte van 70 hectare (63 hectare land en 7 hectare water). Dit bedrijventerrein doorbreekt de continuïteit van de groene Linie. Ruimtelijk gezien is Westoever 'onhandig' gepositioneerd. Het ligt als een vreemd eiland binnen het stedelijke woonveld van Den Helder. Het plangebied is via de Ravelijnweg verbonden met de Rijksweg N250. Het vaarwater van de industriële haven staat in verbinding met het Noordhollands Kanaal. Hiermee is een uitstekende bereikbaarheid vanuit zee gewaarborgd.

Het bedrijventerrein Westoever is in eerste instantie aangelegd voor (kleine) industriële en havengebonden bedrijven. In de loop van de tijd hebben zich er (inspelend op nieuwe behoeften) steeds meer andersoortige bedrijven gevestigd. Het gaat om formules waarvoor in de binnenstad of op andere winkelgebieden – vanwege bereikbaarheid, expeditie of eisen die gesteld worden aan grond en opstallen – geen geschikte vestigingslocaties aanwezig zijn of komen. Het bestemmingsplan 'Westoever 1993' zegt hierover; *'er is behoefte aan concentratie van de grootschalige detailhandel. Westoever is hiervoor het meest geschikte terrein. Het terrein ligt op een zichtlocatie aan twee belangrijke invalswegen van de stad'*. Het gaat om klassieke perifere 'detailhandelsvestiging-formules' (bouwmarkten, tuincentra). Het roze/paarse gedeelte van het plangebied, zie ondertaande kaart 2, is het gebied waar perifere detailhandelsvestiging-formules zijn toegestaan. Nieuwe initiatieven dienen altijd getoetst te worden aan het toetsingskader uit de gemeentelijke 'Kadernota Detailhandel' uit 2007 (zie paragraaf 2.3). In de noord- en westrand van het plangebied zijn ook enkele woningen gelegen. Deze woningen zullen worden bestemd als bedrijfswoning.

Ten aanzien van de structuur van het bedrijventerrein is de bestaande situatie vastgelegd.

Het bedrijventerrein bestaat grofweg uit twee delen: de al dan niet havengebonden en de havengerelateerde bedrijven aan de noordkant en in het midden, en het Ravelijncenter met grootschalige detailhandel aan de zuid- en westkant.

Kaart 2: Klassieke perifere 'detailhandelsvestiging-formules'

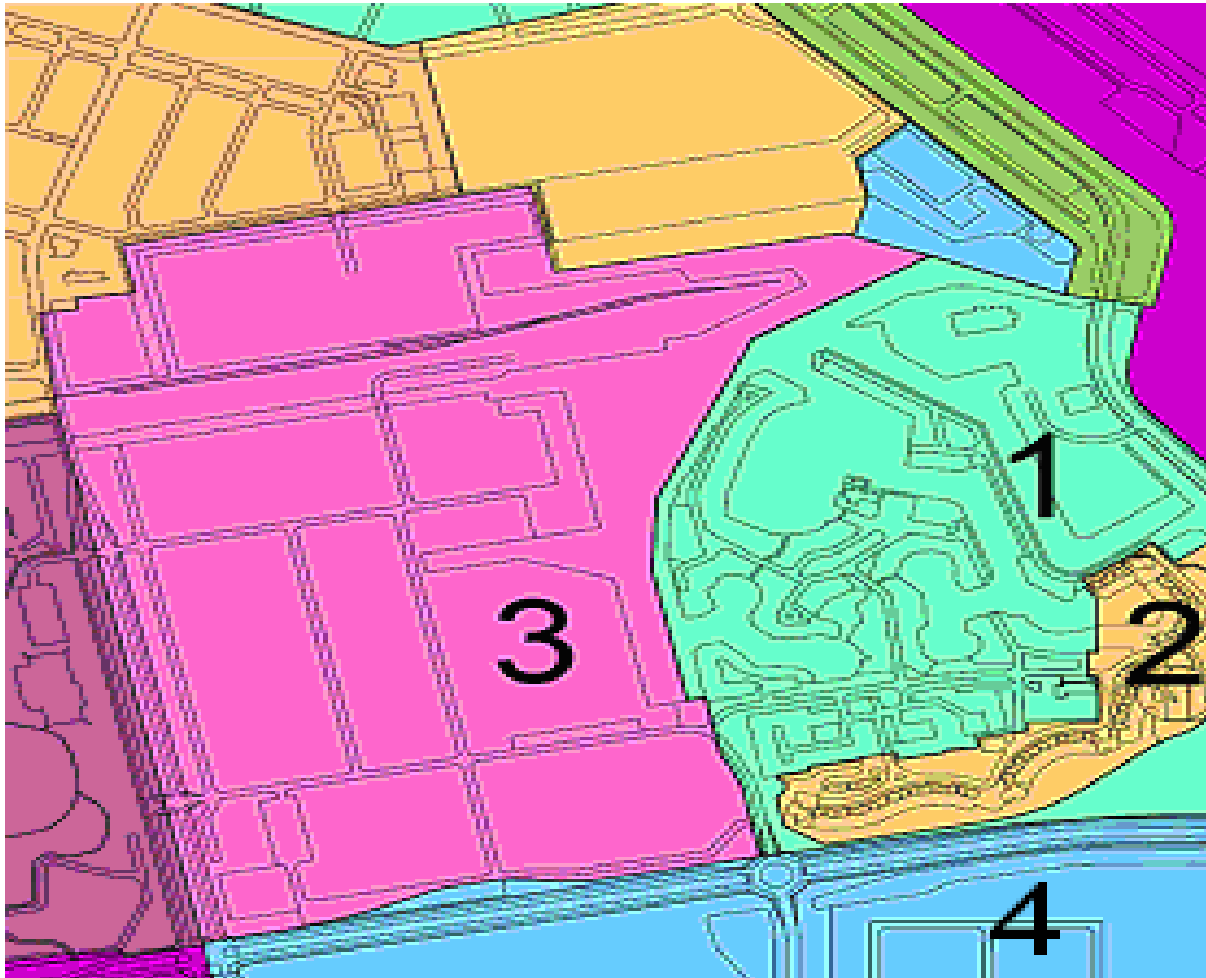


Bron: Ruimte, Wonen en Ondernemen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is een complete herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op het plangebied. Kaart 3 geeft een overzicht van de bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk komen te vervallen bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Westoever 2011. De data van vaststelling en goedkeuring van deze bestemmingsplannen staan eveneens vermeld.

Kaart 3: Overzicht vigerende bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk komen te vervallen



Bron: Gemeente Den Helder, Ruimte, Wonen en Ondernemen

1. **Boatex (Marina) 1988**
(vastgesteld 07-06-1989, goedgekeurd 16-01-1990)
2. **Poort van Den Helder 1997**
(vastgesteld 06-07-1998, goedgekeurd 24-11-1998)
3. **Westoever 1993**
(vastgesteld 09-03-1994, goedgekeurd 28-06-1994)
4. **De Schooten**
(vastgesteld 04-06-1969, goedgekeurd 09-12-1969)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De omgevingsaspecten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de ontwikkelvisie voor het gebied. De (juridische) toelichting bij de regels van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 8 tenslotte wordt het overleg dat in het kader van het bestemmingsplan is gevoerd met verschillende instanties uit één gezet.

2. Beleidskader

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. Om deze reden wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op het voor het plangebied relevante rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

'Ruimte voor ontwikkeling'

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aangegeven voor de periode tot 2020. Het hoofddoel van de Nota is: *'Ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlakte dat ons in Nederland ter beschikking staat'*. De nota kent daarnaast vier specifieke doelen:

- Versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);
- Krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- Borging van veiligheid (voorkoming van rampen).

De hoofddoelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid en de vier specifieke doelen zijn opgesteld tegen de achtergrond van de bredere en meer algemene wens de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Locatiebeleid

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is in de Nota Ruimte vernieuwd. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: Het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bereikbaarheid: Het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- Leefbaarheid: Kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelsstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal en gemeentelijk beleid bepalend zijn.

2.2 Provinciaal beleid

Een goede plek voor ieder bedrijf (2005)

'Naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland'

Met de publicatie van de Nota Ruimte heeft het rijk voor het locatiebeleid een nieuwe richting ingezet. De kern van het nieuwe locatiebeleid is samen te vatten als *'het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen'*. In zijn algemeenheid geldt dat de locaties, die tot een bepaald werkmilieu behoren dienen te worden ingericht met de daarbij passende activiteiten en dat geen activiteiten mogen worden gevestigd die de ontwikkeling van deze passende activiteiten kunnen belemmeren.

Alle gemeentelijke plannen die de vestiging van bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen mogelijk maken worden beoordeeld op het voldoen aan de richtlijnen uit deze beleidsnota. Op bestaande locaties vindt de toepassing van het locatiebeleid alleen plaats indien er sprake is van gehele of gedeeltelijke functieverandering op basis van een herziening van het bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan zal de functie van het plangebied niet veranderen, waardoor dit locatiebeleid niet van toepassing is.

Detailhandelsbeleid

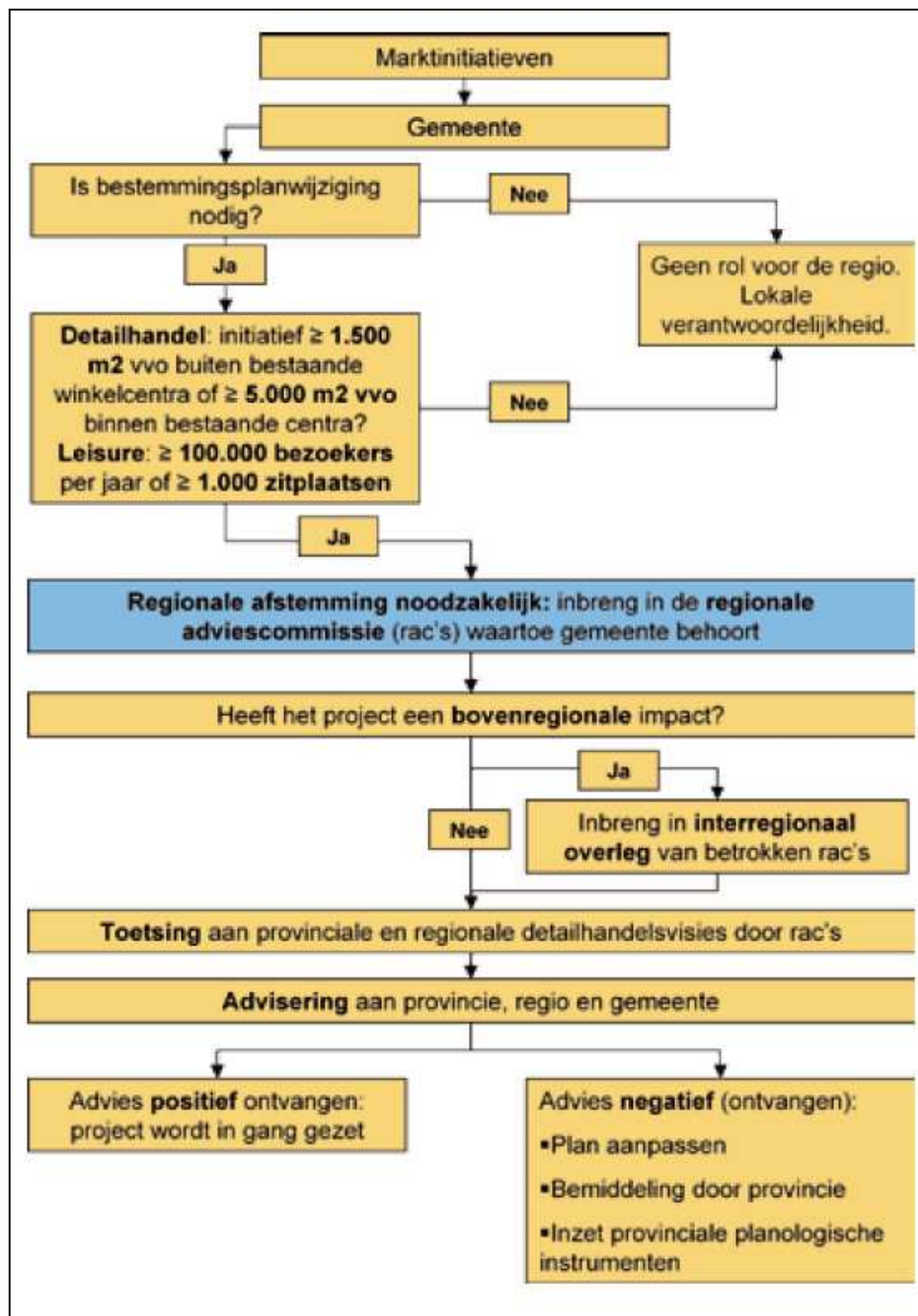
Voor het detailhandelsbeleid is regionale afstemming dringend gewenst. Om regionale afstemming te verkrijgen heeft de provincie in de 'Detailhandels- en leisurevisie' een 'stroomschema afstemming grootschalige detailhandels- en leisureontwikkelingen' opgenomen. Dit schema is gebaseerd op het beleid uit de nota 'Een goede plek voor ieder bedrijf'

Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland (2009)

'Provincie Noord-Holland: Economie, Landbouw & Toerisme'

Het is de ambitie van de provincie Noord-Holland om toe te werken naar een Noord-Hollandse detailhandel- en leisurestructuur die zich kenmerkt door vitaliteit, dynamiek, concurrentiekracht, kwaliteit en onderscheidend vermogen. Kortom, een vitaal, aantrekkelijk en evenwichtig winkel- en leisureaanbod, dat goed aansluit op de behoeftes van de bewoners van en de bezoekers aan Noord-Holland. En een stimulerend en gezond vestigingsklimaat, dat ondernemers prikkelt en ruimte biedt voor ontwikkelingen en initiatieven die de bestaande detailhandelsstructuur versterken. Voor het kunnen realiseren van deze ambitie is regionale afstemming van groot belang. Het onderstaande stroomschema (zie figuur 1) is opgesteld om deze afstemming te bewerkstelligen. Dit schema heeft als basis gediend voor het toetsingskader uit de gemeentelijk 'Kadernota Detailhandel' uit 2007. De uitgangspunten van dit beleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Figuur 1: Stroomschema afstemming grootschalige detailhandels- en leisureontwikkelingen



Bron: Detailhandels- en leisurebeleid (2009)

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

'Kwaliteit door veelzijdigheid'

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

1. Klimaatbestendigheid:

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
- Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie

2. Ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen
- Behoud en ontwikkeling natuurgebieden
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

3. Duurzaam ruimtegebruik:

- Milieukwaliteit
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
- Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provinciale verordening geeft aan dat een bestemmingplan niet in de mogelijkheid mag voorzien om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein. In afwijking van deze regel kan in een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein regels worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van 'volumineuze detailhandel' die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn. Op Westoever hebben zich de afgelopen jaren zogenaamde perifere 'detailshandelsvestiging-formules' gevestigd. Dit zijn formules (volumineuze detailhandel) waarvoor in de binnenstad of op andere winkelgebieden – vanwege bereikbaarheid, expeditie of eisen die gesteld worden aan grond en opstallen – geen geschikte

vestigingslocaties aanwezig zijn of komen. Nieuwe initiatieven zullen wel altijd worden getoetst aan het toetsingskader uit de gemeentelijke 'Kadernota Detailhandel'.

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 (2010)

'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'

Het Waterplan 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren' geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de daarbij behorende acties tot 2015. De strategische waterdoelen van de provincie zijn:

- Waarborgen, met waterschappen en Rijkswaterstaat, van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening);
- Zorgen, samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat, dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;
- Zorgen, samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven, voor schoon en voldoende water, middels een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Zorgen samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden, voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem, middels integrale gebiedsontwikkeling.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie tot en met 2015 zelf doet en wat ze verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. Voor gemeenten zijn de volgende actiepunten uit dit waterplan samengevat:

- Gemeenten reserveren ruimte in hun ruimtelijke plannen voor de toekomstige verbetering van primaire waterkeringen en creëren in overleg met de waterkeringbeheerders kansen voor ruimtelijke kwaliteit en andere functies op of langs de primaire waterkering.

- Gemeenten maken ruimte voor het verbeteren van regionale waterkeringen in hun bestemmingsplannen.
- Gemeenten houden in hun bestemmingsplannen rekening met maatregelen die voortvloeien uit het oplossen van de watertekortopgave en passen deze bestemmingsplannen indien noodzakelijk aan.
- Gemeenten specificeren bestemmingsplannen naar landbouwtype, implementeren projectlocatie- beleid voor bollen en glas.
- Gemeenten houden in het bestemmingsplan rekening met aanwezige cultuurhistorische waarden en beschermen daarin aanwezige archeologische waarden.
- Gemeenten stellen de plannen voor de verdeling van de ondergrond voor de verschillende functies vast (ondergrondse bestemmingsplannen).
- Gemeenten betrekken bij bestemmingsplanwijzigingen vroegtijdig het waterschap en passen de watertoets toe.

Watertoets

Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. Daarmee wordt beoogd alle doelstellingen van het waterbeleid expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het watersysteem. De watertoets heeft daarmee meer een procesmatig karakter dan dat van een echte toets. In paragraaf 3.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

2.3 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 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.

Ruimtelijk gezien is Westoever 'onhandig' gepositioneerd. Het ligt als een vreemd eiland binnen het stedelijke woonveld van Den Helder. Doordat de structuurvisie Den Helder niet voorziet in een nieuwe ontwikkelingsvisie voor het plangebied, is de bestaande situatie vastgelegd.

Kadernota Detailhandel (2007)

'Naar kwaliteit en dynamiek'

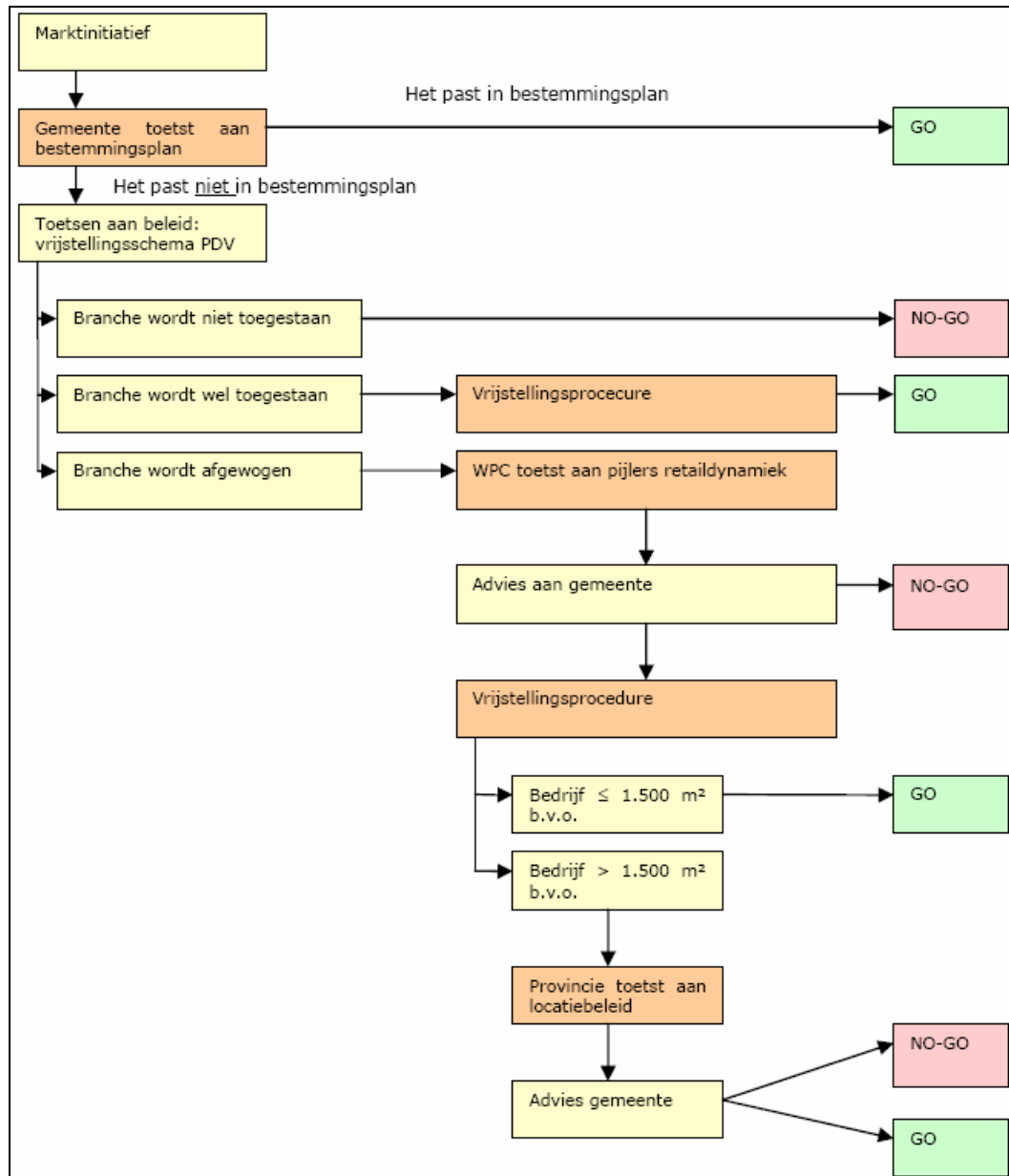
De gemeente streeft naar een hoogwaardige en evenwichtige detailhandelsstructuur. In de Helderse detailhandelsstructuur gaat het om het zoeken naar versterking en evenwicht:

- Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. Dit geldt niet alleen voor de binnenstad – die duidelijk een impuls nodig heeft – maar ook voor de winkelvoorzieningen in de buurten en wijken.
- Tevens moet sprake zijn van een winkelstructuur waarin dynamiek voldoende kan worden opgevangen en wensen van ondernemingen kunnen worden gehonoreerd. Dit speelt met name op het punt van schaalvergroting.
- Een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie van de detailhandel zijn nodig, om te komen tot een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Dit versterkt de regionale functie van Den Helder.

Ravelijncenter

Het Ravelijncenter is de locatie voor doelgerichte aankopen in primair de branche 'in en om het huis'. Het gaat hier om formules waarvoor in de binnenstad of op andere winkelgebieden, vanwege bereikbaarheid, expeditie of eisen die gesteld worden aan grond en opstallen, geen geschikte vestigingslocaties aanwezig zijn of komen. Het gaat om de klassieke 'perifere detailhandelsvestigingen' (PDV), zoals doe-het-zelf, tuincentra, woninginrichting. In de kadernota is een toetsingskader opgenomen (zie figuur 2). Dit kader geeft duidelijkheid over het wel of niet toestaan van een branche op het Ravelijncenter:

Figuur 2: Toetsingskader nieuwe initiatieven



Bron: Kadernota Detailhandel (2007)

Vrijstellingsschema PDV

Een initiatief die niet past binnen het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het vrijstellingsschema (zie figuur 2). Dit schema maakt onderscheid tussen drie typen branches:

1. Branches die vanwege het ruimtelijk-functionele karakter van dit type winkels niet buiten de reguliere hoofdstructuur worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om supermarkten en kledingwinkels;
2. Branches die te allen tijde op het Ravelijncenter worden toegestaan. Het gaat hier om de traditionele PDV-branches;

3. Branches die onder voorwaarden kunnen worden toegelaten (nadere afweging). Dit zijn bijvoorbeeld de electrobranche, sport-, spel en kamperen.

Winkelplanningscommissie

Voor het toetsen van nieuwe initiatieven die nader afgewogen moeten worden is een winkelplanningscommissie in het leven geroepen. Deze commissie heeft een adviserende taak en:

1. Toetst marktinitiatieven aan de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders;
2. Geeft advies over mogelijke bijstelling van beleid naar aanleiding van wat zij op basis van haar reguliere taak constateert.

Nota Duurzaam Den Helder 2009 – 2013 (2010)

Een duurzame gebouwde omgeving vraagt om een integrale en samenhangende werkwijze op het gebied van water, bodem, groen, ecologie, bouwen en wonen en infrastructuur. Op deze wijze zorgt duurzaam bouwen voor een forse verbetering van milieu, leefbaarheid, gezondheid, comfort, veiligheid en rentabiliteit. Duurzaam bouwen besteedt ook aandacht aan het gebruik van grondstoffen, productie van bouwmaterialen, het bouwproces, milieuvriendelijke sloop en de toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Het landelijke beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is erop gericht dat in 2020 in de bouw uitsluitend grondstoffen worden gebruikt die in voldoende mate in de natuur voorradig zijn, niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, weinig energie vragen en volledig herbruikbaar zijn.

Het Rijk legt de nadruk op de vermindering van het energieverbruik in de bestaande bouw, omdat dit een veel groter rendement oplevert dan energiemaatregelen in de nieuwbouw. Dat komt alleen al door de veel grotere omvang van de bestaande voorraad ten opzichte van het aandeel nieuwbouw, maar vooral ook doordat het energieverbruik in nieuwe gebouwen door de verbeterde techniek en wetgeving sowieso al veel lager is dan in bestaande gebouwen.

Doelstelling

Den Helder wil bereiken dat bij elk nieuw afzonderlijk bouwplan en bij elk nieuw ruimtelijk plan er standaard aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen, op een uniforme en gestructureerde wijze. Dit zal ook gebeuren bij ontwikkelingen in het plangebied.

Beleidsvisie Kleine Windturbines (2009)

De gemeente staat zeer positief tegenover het opwekken van duurzame energie door middel van windenergie. Door de gunstige windconditie is Den Helder ook zeer geschikt voor het plaatsen van windturbines. In deze beleidsvisie worden de mogelijkheden voor de plaatsing van 'Kleine Windturbines' (KWT's) geschetst.

KWT's maken het mogelijk om duurzame energie op te wekken op locaties waar dat met grote windturbines niet mogelijk is. KWT's zijn namelijk speciaal ontwikkeld voor de gebouwde omgeving waar mensen wonen, werken en recreëren. KWT's mogen een maximale hoogte hebben van 15 meter (inclusief mast, turbine en rotor). De hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld. Tot deze maximale hoogte is besloten omdat KWT's hiermee over het algemeen onder de plaatselijke boomgrens blijven. Daarmee is met deze hoogte een goede landschappelijk inpassing gewaarborgd. Voor KWT's op gebouwen geldt dat de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan de helft van de totale hoogte van het gebouw met een maximum van 7 meter. Om zodoende onevenredige aantasting van het uitzicht te voorkomen. In de beleidsvisie wordt beschreven welke gebieden meer dan wel minder geschikt zijn voor het oprichten van een KWT. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woongebieden, agrarisch landelijk gebied, bedrijventerreinen, natuur- en cultuurhistorische gebieden en overige gebieden.

Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen, zoals Westoever, en andere hoogdynamische locaties (zoals de haven) kunnen KWT's ruim aanvaard worden, zowel vrijstaand als op gebouwen. Door het (grootschalige) karakter van deze terreinen zijn KWT's hier goed toepasbaar. Ook voor bedrijventerreinen geldt dat de richtlijnen inzake geluid, slagschaduw en externe veiligheid moeten worden nageleefd.

Welstandsnota Den Helder (2010)

'Een Helder Welstandsbeleid'

Kantoor- en bedrijventerreinen laten zich kenmerken door een sterk afwisselde ruimtelijke beeldkwaliteit. In deze gebieden is de ruimtelijke beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. Beeldkwaliteit speelt in deze gebieden voornamelijk een rol aan de randen waar aansluiting plaats vindt met woonwijken of andere verblijfsruimten, zoals de ontsluitingswegen van de kantoor- of bedrijfsterreinen. De criteria worden milder toegepast voor de delen van het terrein die in beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Welstandsregime

Regulier welstandsgebied

Voor de haven, het bedrijvenpark Nieuw Den Helder én bedrijventerrein Westoever wordt extra aandacht besteed aan de samenhang en eenheid van de gebieden met een bepaalde individualiteit van gebouwen. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar (groene) samenhangende openbare ruimte waarin losse bebouwingselementen zijn geplaatst. Daarnaast zal men bij toetsing van bouwplannen extra aandacht geven aan een alzijdige benadering en een relatief hoogwaardige architectonische kwaliteit. Voor het gedeelte langs de Schootenweg en Ravelijnweg is een zone toegewezen waarvoor meer representatieve bebouwing gewenst is. Het noordelijk deel van Westoever maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht de Stelling van Den Helder. Bij ontwikkelingen dient daarom rekening te worden gehouden met het cultuurhistorische karakter.

Nota Bouwen en Parkeren (2011)

De uitgangspunten op het gebied van parkeren in Den Helder zijn:

- Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Bij aantoonbare reden is afwijking van deze eis mogelijk;
- Bij de parkeernormen is aangesloten bij het ASVV van het CROW (publicatienummer 182 - 3^e uitgave);
- Bij de herinrichting van de openbare ruimte van de oude woonbuurten zoekt de gemeente naar praktische oplossingen voor de parkeerproblemen.

Ondanks dat de ruimtelijke dynamiek in het plangebied laag is, dienen bij toekomstige ontwikkelingen de uitgangspunten uit de Nota Bouwen en Parkeren gehanteerd te worden.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld te worden van een toelichting, waarin de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek zijn neergelegd. Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

3.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat wanneer de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, de grenswaarden uit de Wgh in acht moeten worden genomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bronnen van geluid:

- Wegverkeer;
- Railverkeer;
- Industrie;
- Luchtvaartlawaai.

Dit onderzoek heeft alleen betrekking op de geluidbelasting van wegverkeerslawaai en industrielawaai afkomstig van gezoneerd industrieterrein Westoever.

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. De breedte van de zone langs wegen is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Overzicht wettelijke zonebreedtes

Ligging van de wettelijke zone in:			
binnenstedelijk gebied		buitenstedelijk gebied	
aantal rijstroken	zonebreedte	aantal rijstroken	zonebreedte
1 of 2	200 m	1 of 2	250 m
3 of meer	350 m	3 of 4	400 m
		5 of meer	600 m

Binnen de zone van een te wijzigen of aan te leggen weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Daarbij dient de geluidsbelasting getoetst te worden aan de gestelde normen in de Wet geluidhinder.

Binnen het plangebied zijn woningen gelegen aan het Arsenaal. Er zijn echter geen wegen die in het bezit zijn van een zone (artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder) en significante invloed hebben op deze woningen in het plangebied. Overige wegen zijn 30 km wegen overeenkomstig artikel 74, lid 2, sub b Wet geluidhinder en hebben derhalve geen zone. Nader onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer binnen het plangebied is derhalve achterwege gelaten.

Railverkeer

In de Wet geluidhinder zijn de voorkeursgrenswaarden gegeven voor railverkeerslawaai. Binnen de geluidszone van een spoorweg wordt de hoogte van de geluidbelasting vastgesteld en getoetst aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt voor woningen in nieuwe situaties $L_{den} = 55$ dB. Voor een gebouwen met een andere geluidsgevoelige bestemming zoals een onderwijsfunctie, geldt een waarde van $L_{den} = 53$ dB.

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in L_{den} (dB). Dit is een dosismaat voor het gewogen gemiddelde geluidniveau per etmaal. De dosismaat L_{den} (dB) wordt bepaald door het energetisch gemiddelde van de volgende waarden:

- Het equivalente geluidniveau L_{Aeq} over de dagperiode (07.00 – 19.00 uur);
- Het equivalente geluidniveau L_{Aeq} over de avondperiode (19.00 – 23.00 uur) vermeerderd met 5 dB(A);
- Het equivalente geluidniveau L_{Aeq} over de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur) vermeerderd met 10 dB(A).

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan in veel gevallen door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een Hogere waarde moet nader gemotiveerd worden. De ontheffingsgronden zijn in principe vastgesteld in het gemeentelijke geluidsbeleid.

De maximale grenswaarde die kan worden verleend bedraagt voor spoorweglawaai 68 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal onder andere onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidswering van de betreffende woon- en onderwijsfuncties. De eisen met betrekking tot de minimale geluidswering van de gevel bij nieuwe te bouwen woon- en schoolgebouwen zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2003.

Uit het akoestisch spoorboekje (Aswin) blijkt dat de zonebreedte van het spoortraject, in de zin van de Wet geluidhinder, door Den Helder 200 meter bedraagt. De meest nabij gelegen woningen binnen het plangebied liggen circa 330 meter uit de hartlijn van het spoor. Nader onderzoek naar de geluidbelasting vanwege railverkeer binnen het plangebied is derhalve achterwege gelaten.

Industrielaawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond industrieterreinen met de mogelijkheid van vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, zoneringsplichtige inrichtingen, een geluidszone vastgesteld moet zijn. Deze zoneringsplichtige inrichtingen zijn in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (Ivb) aangewezen. Ook rond het industrieterrein Westoever is een dergelijke zone vastgesteld.

Industrieterrein Westoever is in zijn geheel opgenomen binnen Bestemmingsplan Westoever 2011. Het deel van het plangebied buiten het industrieterrein bevindt zich geheel binnen de zone van industrieterrein Westoever. De ligging van dit industrieterrein, inclusief wettelijke zone, is weergegeven op de verbeelding binnen de gebiedaanduiding Geluidszone-industrie 1.

Tevens is een deel van het plangebied gelegen binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Rijkswerf e.o..

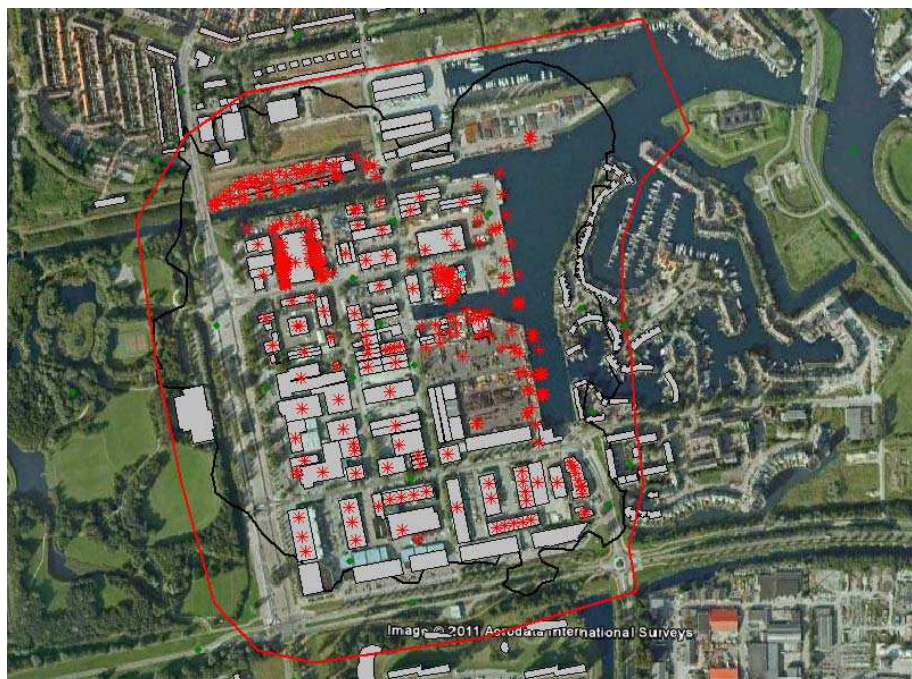
Om de geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen inzichtelijk te maken, is gebruik gemaakt van actuele zonebewakingsmodellen van de gemeente.

Op het gezoneerde industrieterrein Westoever zijn twee bedrijfswoningen gelegen aan de Industrieweg 1 en 3. Voor bedrijfswoningen op gezoneerde industrieterreinen zijn formeel geen grenswaarden te stellen. In de gangbare vergunningverlening wordt echter veelal een streefwaarde van 65 dB(A) gehanteerd.

Resultaat

In onderstaande figuur zijn de zonegrens en de huidige 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Westoever weergegeven.

Figuur 3.1: zonegrens en actuele 50 dB(A) contour industrieterrein Westoever

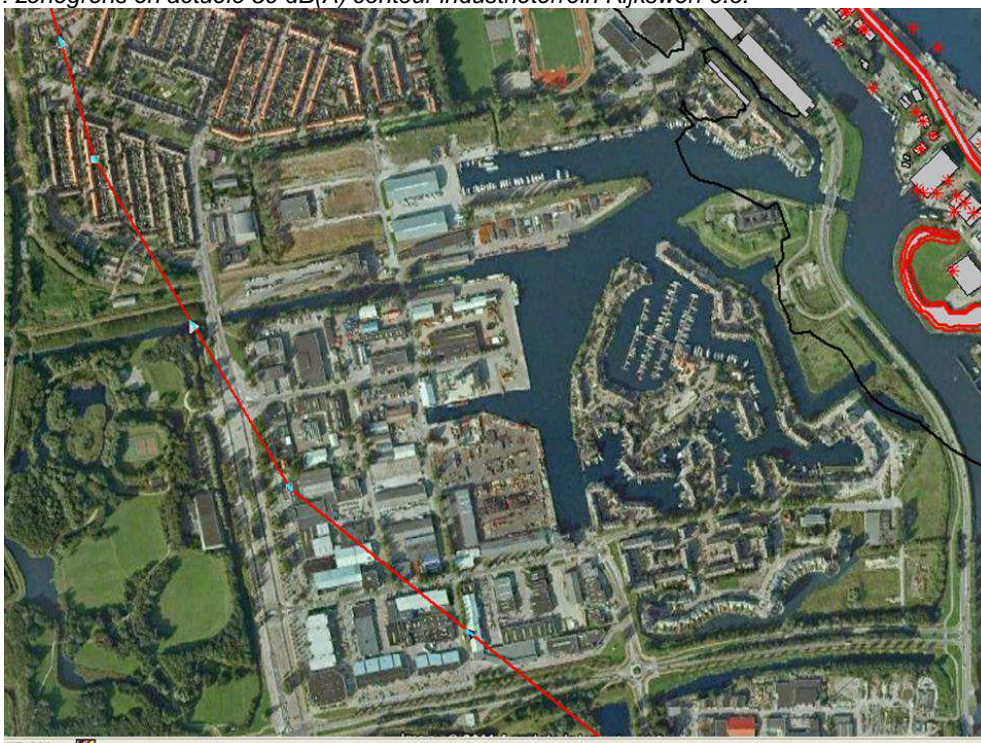


Op figuur 3.1 representeert de rode contour de zonegrens en de zwarte contour een benadering van de actuele 50 dB(A) contour, door het plangebied. De woningen aan het Arsenal zijn noordelijk in het plangebied gelegen buiten de zonegrens. Industrielawaai speelt dan ook geen rol voor deze woningen.

De invallende geluidbelasting op de zonepunten en MTG-punten wordt op geen enkel punt overschreden in het actuele zonemodel van Westoever.

In onderstaande figuur 3.2 zijn de zonegrens en de huidige 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Rijkswerf e.o. weergegeven.

Figuur 5.2: zonegrens en actuele 50 dB(A) contour industrieterrein Rijkswerf e.o.



Op figuur 3.2 representeert de rode contour de zonegrens en de zwarte contour de actuele 50 dB(A) contour. De actuele 50 dB(A) contour ten gevolge van Rijkswerf e.o. overlapt het plangebied niet.

Indien in de toekomst, buiten de grenzen van het industrieterrein maar binnen de zone, geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd zal nader akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting ten gevolge van Industrielawaai plaats moeten vinden. Als blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden en de grenswaarde van ten hoogste 55 dB(A) wordt overschreden dient een Hogere waarde procedure te worden doorlopen. Tevens dient middels geveltechnisch onderzoek te worden aangetoond dat binnenniveaus in geluidgevoelige vertrekken voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

3.3 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 was ontstaan 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 Westoever

Met het oog op schade aan de gezondheid van mensen en dieren als gevolg van luchtverontreiniging dienen Burgemeester en Wethouders op grond van de 'Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007' de luchtkwaliteit te inventariseren. Dit dient eenmaal in de drie jaar te gebeuren op plaatsen binnen de bebouwde kom waar naar redelijke verwachting mensen worden blootgesteld aan luchtverontreiniging. In 2007 heeft Grontmij Nederland bv. in opdracht van de gemeente Den Helder deze inventarisatie verricht. Op grond van dit rapport komen ten aanzien van de emissies van verkeer en inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied enkele (potentiële) knelpunten naar voren. Voor de verkeersimmissies zijn overschrijdingen berekend ten aanzien van het maximale aantal overschrijdingen van de 24-uurswaarde van fijnstof (PM10). De knelpunten zijn echter relatief beperkt. Voor de emissies van inrichtingen (inclusief defensie terreinen) blijkt uit het rapport dat er indicaties zijn dat de bedrijven NAM en Spaansen overschrijdingen kunnen veroorzaken van de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide, fijn stof, benzeen en koolmonoxide. In het geval van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zal de gemeente rekening moeten houden met deze indicaties en zal de exacte emissie in kaart moeten worden gebracht.

3.4 Bodemkwaliteit

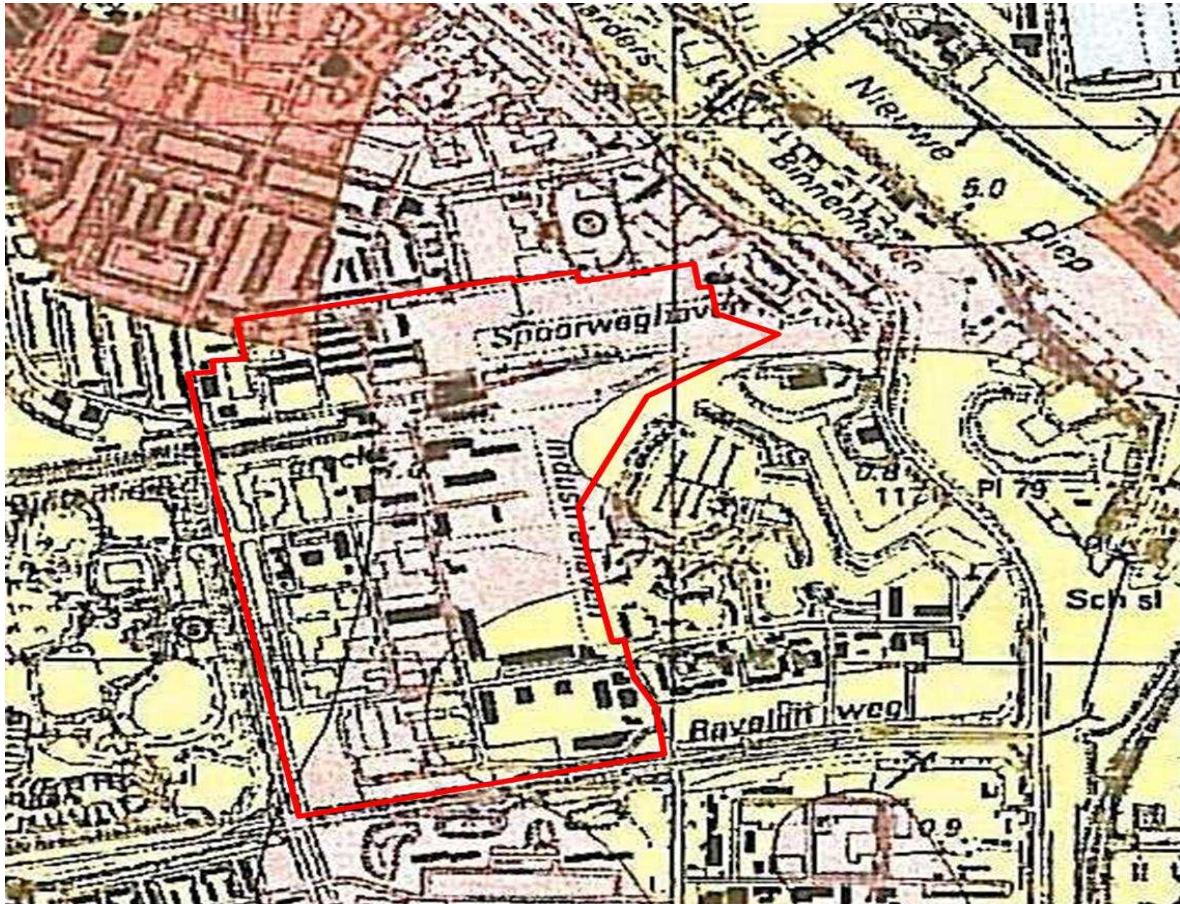
Bodemopbouw

Door sterk wisselende afzettingsomstandigheden vanwege de ligging nabij de kustlijn en de opeenvolgende koude en warme perioden tijdens het pleistoceen is de geologische opbouw van het plangebied wisselend van karakter.

Globaal kan het volgende beeld ten aanzien van de lokale bodemopbouw worden afgeleid:

1. De bovenste 2 á 3 meter van het profiel bestaat in hoofdzaak uit zeer fijn tot matig fijn zand. In de profielen kunnen kleilensjes voorkomen van enkele decimeters dik. Lokaal kan er sprake zijn van afwijkingen op het algemene beeld: in sommige profielen is bijvoorbeeld sprake van nagenoeg geheel kleiige of venige toplaag. Ook kan dit ondiepe zandige pakket tot diepten van meer dan 2 á 3 m-mv voorkomen, op diverse locaties wordt het 'ondiepe zand' zelfs tot circa 6 m-mv aangetroffen;
2. Vanaf circa 2 á 3 m-mv tot circa 5 á 7 m-mv bevindt zich een heterogeen pakket waarin klei- en veenlagen de overhand hebben. Zandige inschakelingen en bijmengingen komen in deze laag in meer of mindere mate eveneens voor, waardoor de doorlatendheid lokaal sterk kan variëren;
3. Onder de bovengenoemde kleiige en venige afzettingen wordt tot circa 10 á 13 m-mv voornamelijk fijn zandige afzettingen aangetroffen. Bij enkele van de dieper uitgevoerde boringen wordt op circa 10 á 13 m-mv een veenlaag van enkele decimeters aangetroffen. Deze veenlaag komt evenwel niet overal voor.

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



Bodemkwaliteit

De gemeente Den Helder beschikt over een bodembeheersplan en een bodemkwaliteitskaart. Hierin worden de voorwaarden vermeld voor verantwoord en duurzaam hergebruik van grond. Het gebied Westoever ligt in de bodemkwaliteitszone 'Westoever Divmag'. Voor deze zone geldt dat de achtergrondkwaliteit van zowel boven- als ondergrond als licht verontreinigd wordt beschouwd. Dit heeft consequenties voor de kwaliteit van hergebruiksgrond. Van Westoever afkomstige grond kan in veel gevallen niet of slechts na overleggen van een partijkeuring aan het bevoegd gezag worden hergebruikt op andere locaties binnen de gemeentegrenzen.

Op het bedrijfsterrein Westoever, inclusief het voormalige DivMag-terrein en de voormalige Mijndienstkazerne zijn al decennia lang bedrijven gevestigd. Vanwege deze bedrijvigheid zijn er legio bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat veel van de aanwezige percelen licht tot sterk verontreinigd zijn geraakt als gevolg van (voormalige) bedrijfsactiviteiten van Defensie en particuliere ondernemers. Bij herinrichting van percelen en/of bij vertrek en vestiging van ondernemingen dient specifiek aandacht te worden geschonken aan de onderliggende bodem. Grond en grondwater zijn niet bij voorbaat onverdacht.

Ook de aanwezige watergangen zijn licht tot sterk verontreinigd. Met name in de Burgemeester Houwingsingel en de Spoorhaven zijn sterke verontreinigingen in het slib aangetoond. De Burgemeester Houwingsingel is deels gesaneerd. Voor de Spoorweghaven wordt een saneringsprogramma gestart (Defensie).

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 zijn geen locaties aangewezen als aardkundig waardevol gebied.

In 2004 zijn in totaal 17 gebieden aangewezen als aardkundig monument voor de provinciale Aardkundige Monumentenlijst. Het plangebied komt op deze lijst niet voor.

3.5 Externe veiligheid

De laatste jaren is de aandacht voor externe veiligheid toegenomen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het Bevi heeft als doel om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Bevi maakt onderscheid tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Gemeenten moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico: Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Groepsrisico: Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

3.5.1 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van provinciale wegen en rijkswegen die zijn vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en die zijn opgenomen in het basisnet weg of de in de risicoatlas uit 2002. In de gemeente Den Helder is een route vervoer gevaarlijk stoffen vastgesteld. Een groot deel van de wegen van het plangebied maken deel uit van deze route vervoer gevaarlijke stoffen. Op 30 september 2011 is de nieuwe ontwerp route vervoer gevaarlijke stoffen Den Helder ter advies naar de VR NHN toegezonden. Op 21 oktober 2011 is hierover door ons schriftelijk geadviseerd (kenmerk brief: U2011/925). In deze brief is ten aanzien van Westoever het volgende opgemerkt:

- Vergeleken met de oude routing is nu een nieuwe route opgenomen naar het LPG-tankstation aan de Kievitstraat 20. De routing eindigt wel bij het LPG-tankstation waardoor de LPG-tankwagens op het terrein van het tankstation zal moeten keren.
- Op het industrieterrein zijn diverse wegen opnieuw opgenomen in de routing. Voor zover bekend is, zijn hier geen bedrijven met routeplichtige stoffen aanwezig (wellicht opgenomen voor Bakker Brandstof, Industriestraat 1a. Het vervoer van gassen vindt alleen in gasflessen plaats. Gassen in gasflessen zijn niet routeplichtig, hetzelfde geldt voor tankwagens met benzine of diesel).

Op basis van de nieuwe ontwerp route vervoer gevaarlijke stoffen Den Helder zal de bevoorrading van het LPG-tankstation met LPG-tankwagens plaatsvinden over de Schootenweg die ten westen van

industrieterrein Westoever ligt. Het LPG-tankstation aan de Kievitstraat 20 heeft een vergunde LPG-doorzet van 1.000 m³/jaar. Dit komt overeen met maximaal circa 70 LPG-transporten per jaar. Aangezien de routing tot aan het LPG-tankstation loopt zal de LPG-tankwagen dezelfde weg terug moeten nemen. Dit betekent dat maximaal 140 keer jaar een LPG-tankwagen langs industrieterrein Westoever zal rijden bij de nieuwe route vervoer gevaarlijke stoffen. LPG-transporten zijn maatgevend voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico langs wegen.

In het softwareprogramma RBM-II is door de Veiligheidsregio indicatief een berekening gemaakt (uitgaande van 140 GF3-transporten bij een weg in de bebouwde kom bij 50 km/uur). Hierbij is geen plaatsgebonden risicocontour berekend. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Voor het groepsrisico is met name de ligging van de $PR=10^{-8}$ contour (het invloedsgebied) van belang. Bebouwing binnen deze contour draagt significant bij aan de grootte van het groepsrisico. De berekende $PR=10^{-8}$ contour ligt op ca. 24 meter afstand van de weg.

De bebouwing van het plangebied is op meer dan 24 meter afstand (circa 35-45 meter) gelegen van de Schootenweg en de Ravelijnweg. De bebouwing in het plangebied draagt niet bij aan het groepsrisico van de ontwerp route vervoer gevaarlijke stoffen.

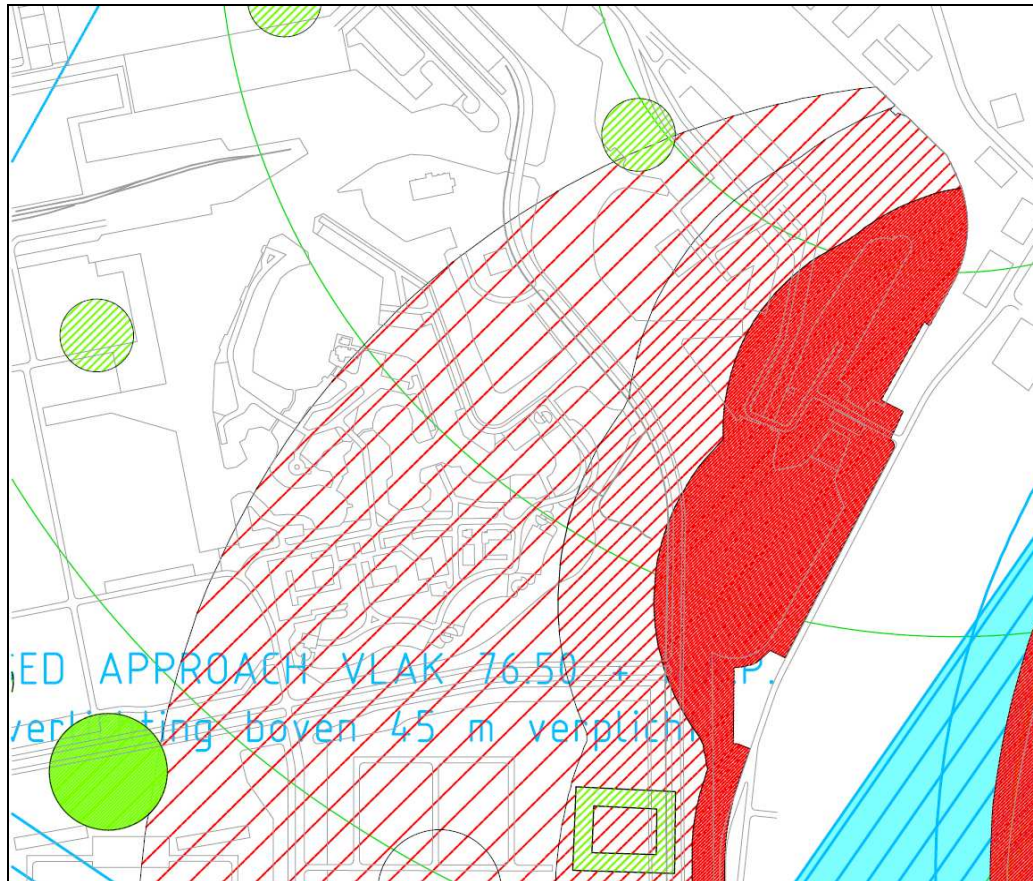
Binnen het plangebied kunnen bij een calamiteit met een LPG-tankwagen wel dodelijke slachtoffers vallen en personen gewond raken. De kans dat een dergelijk effect optreedt is echter dermate gering (vanwege de beperkte snelheid en het beperkt aantal LPG-tankwagens) dat dit scenario niet zichtbaar is in de fN-curve van het groepsrisico. Gezien het bovenstaande en aangezien het hier een bestaande situatie betreft die opnieuw wordt bestemd en de personen in de aanwezige/bestemde objecten zelfredzaam zullen zijn brengt de veiligheidsregio geen verder advies uit ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

3.5.2 Munitiecomplex 't Kuitje

Om het munitiecomplex 't Kluit is een veiligheidszone gelegen. Zo wordt voorkomen dat er te dicht bij het munitiecomplex gebouwd kan worden. De veiligheidszonering is onderverdeeld in A-, B- en C-zones (zie kaart 4). De A-zone is direct om het munitiecomplex gelegen. Binnen deze zone mogen geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen voorkomen. Evenmin mogen zich hier parkeerterreinen bevinden, terwijl ook recreatie binnen deze zone niet is toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden. Binnen de B-zone, gelegen om de A-zone, is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren en cafés. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar, evenals beperkte dagrecreatie. Zwembaden, kampeerterreinen, jachthavens en dergelijke zijn niet toegestaan. De restrictie binnen de C-zone, gelegen om de B-zone, betreft gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Primair wordt gesteld dat veranderingen van activiteiten

binnen de veiligheidszones rond het munitiecomplex niet mogen plaatsvinden dan na overleg met alle betrokken partijen en nadat de gevolgen voor de veiligheidssituatie in beeld zijn gebracht. Uit onderstaande kaart blijkt dat een (klein) gedeelte van het plangebied is gelegen in veiligheidszone C. Bij (mogelijke) toekomstige ontwikkeling zal hiermee rekening worden gehouden.

Kaart 4: Veiligheidszonerings Boatex



Bron: Gemeente Den Helder, afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen

3.5.3 Hogedruk aardgastransportleidingen

Binnen het plangebied is een hoge druk aardgasbuisleiding aanwezig (Gasunie, buisleiding W-574-03, druk 40 bar, diameter 8,6 inch).

Leiding en belemmeringenstrook

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regeling (Revb) moet de ligging van de buisleiding en de belemmeringenstrook van 4 meter rond deze leiding worden aangegeven op de verbeelding. De ligging van de buisleiding en de belemmeringenstrook is op de verbeelding weergegeven. De beperkingen binnen deze belemmeringenstrook zijn in artikel 10 van de regels geregeld. Hierin zijn de benodigde beperkingen conform het Bevb en Revb opgenomen.

Plaatsgebonden risico

De betreffende buisleiding heeft geen $PR=10^{-6}$ -contour. De norm voor het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

De betreffende buisleiding heeft volgens de gegevens van de risicokaart een invloedsgebied (1% letaliteit) van 95 meter rondom de buisleiding. De 100% letaliteitcontour is gelegen op 50 meter afstand. Het plangebied is gelegen binnen de 100% en de 1% letaliteitcontour. Op grond van artikel 12 van het Bevb moet het groepsrisico worden verantwoord. Door AVIV is het groepsrisico van deze buisleiding berekend (rapport d.d. 26 januari 2011, Bijlage 3). Door AVIV is voor de invoer van de personendichtheid gebruik gemaakt van de gegevens uit het populatiebestand. Hierbij wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,005 maal de oriëntatiewaarde (op een iets zuidelijker gelegen tracé, net buiten het plangebied waar de personendichtheid circa 2-3 keer hoger is). De situatie met een maximale benutting van de bouwvlakken van het bestemmingsplan (de bestemde situatie) is niet doorgerekend.

In deze situatie zal de personendichtheid iets hoger zijn maar zal deze niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico (aangezien de bestemmingen niet significant wijzigen). Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en niet significant (met meer dan 10%) kan toenemen door het bestemmingsplan.

Hierdoor kan op grond van het Bevb en Revb volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet op grond van artikel 12 van het Bevb het volgende worden vermeld;

1. De aanwezige en op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.
2. Het groepsrisico van de bestaande situatie en de bestemde situatie (fN-curve).

3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (rampbestrijding: advies VR NHN).
4. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich een ramp of zwaar ongeval voordoet (zelfredzaamheid: advies VR NHN).

Ad. 1

In de rapportage van AVIV zijn de gebouwen op het industrieterrein Westoever die gelegen zijn binnen het invloedsgebied ingevoerd als 4 vlakken. Het totaal aanwezige personen in de ingevoerde vlakken bedraagt 301 personen (gemiddeld 37 personen/ha). Deze personendichtheid komt vrijwel overeen met het kental voor industriegebieden personeelsdichtheidsmidden van PGS 1 (40 personen/ha). Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de huidige situatie opnieuw vast. Een significante toename van de personendichtheid op grond van het bestemmingsplan is niet te verwachten.

Ad. 2

Door AVIV is een groepsrisico berekend van maximaal 0,005 de oriëntatiewaarde (op een iets zuidelijker gelegen tracé, net buiten het plangebied waar de personendichtheid ca 2-3 keer hoger is). Het groepsrisico van de buisleiding op het tracé binnen het plangebied zal lager zijn dan 0,005 maal de oriëntatiewaarde in de bestaande situatie en de bestemde situatie.

Ad. 3 en ad. 4

Het advies van de veiligheidsregio ten aanzien de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid is onderstaand opgenomen.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid (t.a.v. buisleidingen)

Maatgevende scenario's buisleidingen

Binnen het plangebied is voor de hogedruk aardgasbuisleiding het maatgevende scenario een volledige breuk van de leiding. Hierbij ontstaat een verticale jet die na ontsteking in een fakkel resulteert. Deze fakkel kan tot een hoogte van enkele tientallen meters reiken. De effectafstanden als gevolg van de warmtestraling zijn hierdoor groot.

In de risicomethodiek wordt alleen met de effecten van warmtestraling rekening gehouden. Overdrukeffecten als gevolg van de fysische explosie treden ook op maar deze liggen binnen de effectzone van de ontstane fakkels. Hierdoor is de bijdrage van overdrukeffecten aan het risico verwaarloosbaar en worden ze niet in de risicoberekeningen meegenomen.

In de 'Handreiking verantwoorde brandweeradvisering' is aangegeven welke effecten optreden bij een bepaalde warmtestraling. Deze effecten en de bijbehorende afstanden van de betreffende leiding zijn in de onderstaande tabel aangegeven (zie volgende pagina).

Warmtestraling, gedurende 20 seconden	Effect		Afstand van hart leiding W-574-03 (meter)
	buitenshuis	Binnenshuis	
35 kW/m ²	100% letaal iedereen overlijdt	10% overlijdt 20% zwaar gewond 70% licht gewond	50
12,5 kW/m ²	1% letaal 1% overlijdt 10% zwaar gewond 20% licht gewond	1% zwaar gewond 2% licht gewond	95
5 kW/m ²	Grens brandwonden 1% zwaar gewond 10% licht gewond	1% licht gewond	circa 175-200

Binnen de contour van 12,5 kW/m² moet rekening gehouden worden met het ontstaan van secundaire branden. Ongeveer 8 hectare van het plangebied is gelegen binnen deze contour. Buiten de contour van 3 kW/m² is een inzet van de brandweer mogelijk met beschermende kleding en ademlucht. Daarbinnen wordt de inzetduur ernstig beperkt. Voor onbeschermd hulpverleners en omstanders geldt de contour van 1 kW/m².

Bestrijdbaarheid scenario's buisleidingen

Bij een breuk moet er vanuit gegaan worden dat het gasmengsel snel ontsteekt. Hierbij zal een fakkelbrand ontstaan. Ook na het stoppen van de toevoer zal er enige tijd overeen gaan voordat de leiding leeg gebrand is.

Belangrijk aandachtspunt vanuit de brandweer/rampenbestrijding is dat in geval van een lekkage van een aardgastransportleiding, met of zonder fakkel, de lekkage niet door de brandweer te verhelpen is. Dit kan alleen door de Gasunie zelf worden uitgevoerd. Bij een lekkage zonder ontsteking zal terughoudend opgetreden worden door de hulpdiensten in verband met mogelijke ontsteking. Vanzelfsprekend lijdt dit tot een gespannen situatie door de noodzakelijke ondersteuning van de evacuatie.

De inzet zal zich dan ook richten op de effectbestrijding. Door de hittestraling ontstaat in het plangebied de dreiging van secundaire branden bij mogelijk tientallen objecten. De aangestraalde objecten zullen gekoeld moeten worden.

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot de zelfredzaamheid zijn twee relevante gebieden binnen het invloedsgebied te onderscheiden. In het gebied met een 100% letaliteit (in pandig en uitpandig) is vluchten de beste optie om te overleven. In het gebied hierachter geeft het schuilen tegen de hittestraling een grote

overlevingskans. De gebouwen binnen het plangebied hebben een industriefunctie of een winkelfunctie. De personen in deze gebouwen zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig vluchten. Een inzet van de hulpverleningsdiensten voor het ontruimen van gebouwen is niet vereist.

Inschatting aantal slachtoffers

Op basis van bijlage 3 van de handreiking "Verantwoorde brandweeradvisering (maart 2010)" kan voor het scenario leidingbreuk een inschatting gemaakt worden van het aantal slachtoffers (doden en gewonden) dat hierbij kan vallen. Op basis hiervan kan de hulpvraag worden bepaald en worden aangegeven of er wel of niet kan worden volstaan met een regionale inzet. Om deze inschatting te kunnen maken is voor de betreffende leiding de ligging van de warmtestralingscontouren vereist (35, 23, 12,5 en 5 kW/m²). Op basis van gegevens op de risicokaart en effectafstanden van de Gasunie is door de Veiligheidsregio hiervan een inschatting gemaakt. Hieruit blijkt dat in het plangebied maximaal 6 dodelijke slachtoffers kunnen vallen en maximaal ongeveer 14 zwaargewonden bij een leidingbreuk in het plangebied in de dagperiode. Het aantal benodigde ambulances voor het transport van zwaar gewonden bedraagt maximaal 14. Dit aantal is dermate dat volstaan kan worden met een regionale inzet. Een bovenregionale inzet is niet vereist.

Maatregelen

Bouwkundige maatregelen

Aangezien het hier bestaande bebouwing betreft en een conserverend bestemmingsplan behoeven er geen bouwkundige maatregelen te worden geadviseerd. Dit aspect is niet verder uitgewerkt.

Organisatorische maatregelen

Binnen het effectgebied van de buisleiding moet aandacht besteedt worden aan de risicocommunicatie. De gebruikers van de gebouwen moeten op de hoogte zijn van de risico's en handelingsmogelijkheden uitgelegd krijgen.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de NVBR-Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van september 2003. Het plangebied is conserverend van aard. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied door hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wijzigen hierdoor niet. Een advies ten aanzien van deze aspecten is in het kader van de bestemmingsplan procedure niet noodzakelijk.

Gasontvangstation W-005 (Energieweg 4)

Aan de Energieweg 4 bevindt zich een gasontvangstation/gasdrukregelstation waar de druk vanuit een 40 bar buisleiding wordt gereduceerd. Een dergelijk gasontvangstation/gasdrukregelstation is altijd een type C-station waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand geldt (afhankelijk van het debiet) van 15 of 25 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangstations is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing.

Volgens tabel 2 van hoofdstuk 4, dient de minimale bebouwingsafstand voor "Woningen" en "objecten categorie I" 15 meter en voor "objecten categorie 2" 4 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr.

De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanaf het hekwerk van het gasontvangstation.

Conform het Activiteitenbesluit geldt, voor inrichtingen als een GOS, een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op een reeds bestaande geluidsgevoelige gevel. Indien deze niet aanwezig is dan geldt 50 dB(A) op maximaal 50 meter afstand vanaf het station.

Bevi-bedrijven

Het plangebied is net buiten het volgens het Revi bepaalde invloedsgebied (gebaseerd op de 100% letaliteitscontour) gelegen van LPG-tankstation Total aan de Kievietstraat 20. Hierdoor is volgens het Bevi een verantwoording van het groepsrisico met een advies van de VR NHN ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid niet vereist.

Een groot deel van het plangebied is echter wel gelegen binnen de 1% letaliteitscontour (maximale effectafstand waarbij nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen) van dit LPG-tankstation. Omdat het plangebied gelegen is buiten de 100% letaliteitscontour is de bijdrage van de aanwezige personen in het plangebied op het totaal aantal dodelijke slachtoffers bij een calamiteit bij het LPG-tankstation zeer gering. Het plangebied is conserverend van aard en laat geen grote ruimtelijke ontwikkelingen toe. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen significant effect op de omvang van het groepsrisico van het LPG-tankstation (het groepsrisico van het LPG-tankstation is in 2009 berekend door Prevent Adviesgroep B.V. en bedraagt maximaal 0.28 maal de oriëntatiewaarde).

Binnen het plangebied zullen bij een calamiteit bij het LPG-tankstation met name personen gewond raken. Aangezien het hier een bestaande situatie betreft die opnieuw wordt bestemd en de personen in de aanwezige/bestemde objecten zelfredzaam zullen zijn brengen hoeft geen advies te worden uitgebracht ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

3.6 Bedrijven

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. 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. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen zal evenwel getoetst worden aan de zoneringsafstanden uit de VNG-brochure.

3.7 Waterhuishouding

Waterbreed (2005)

'Waterplan voor Den Helder'

In Den Helder speelt water een belangrijke rol. De ligging aan zee, het duingebied, de binnenduinrand en de poldergebieden met zowel stedelijke, agrarische als natuurfunctie rechtvaardigen de belangstelling voor water in ruime mate. Ook maken ze Den Helder een interessant gebied waar de kenmerken van het natuurlijk systeem (mede) sturend kunnen zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen. In 2005 is het waterplan 'Waterbreed'. Dit plan is gezamenlijk door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente opgesteld. De doelstelling van het plan is: *'De ontwikkeling van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde'*.

Watersysteem Westoever

Binnen het plangebied liggen belangrijke watergangen; de Liniegrachten alsmede de Burgemeester Houwingsingel, de Industriehaven en de Spoorhaven. Het water staat in open verbinding met de boezem en heeft daardoor hetzelfde waterpeil van NAP -0,50 meter. Wanneer het gemaal de Helsdeur aan- en afslaat is dit merkbaar in de waterstanden van Den Helder. In de huidige situatie wordt de waterkwaliteit met name bepaald door de afstroming van neerslagwater en de doorspoeling met water uit Polder het Koegras. De uitwisseling met het Noordhollands Kanaal is gering. Met name de forse doorspoeling met polderwater heeft een negatief effect op de waterkwaliteit in Den Helder. Ook kent de Spoorhaven als voormalige defensiehaven, een sterke verontreiniging waarvan de sanering urgent is. In de Linie is de invloed van brak kwelwater zichtbaar in de waterkwaliteitsmetingen, wat kansen biedt voor de ontwikkeling van uniek zoutminnende natuur. De Linie en de forten Erfprins, Dirksz Admiraal en West- en Oostoever vormen samen de Stelling van Den Helder. De Stelling is momenteel niet goed herkenbaar door de overvloedige begroeiing. Bovendien zijn er verschillende barrières in de Liniegracht die de doorvaart van boten verhinderen.

Streefbeeld

Den Helder is vanouds een stad aan en omringd door water. Er zijn vele cultuurhistorische waarden, zoals de kades, de Linie en de forten. In de lopende projecten zoals de 'Stelling Den Helder' wordt er naar gestreefd deze cultuurhistorische waarden te versterken. Water levert daarbij een belangrijke bijdrage. Water mag meer gezien worden, en gekoppeld worden aan de belevingswaarde van de stad. Water moet goed zichtbaar en vrij van zwerfvuil zijn. De kades en gazons moeten er strak uitzien, zonder onkruid. Oude grachten moeten weer worden hersteld en een hoge belevingswaarde krijgen.

De Stelling: 'Goed herkenbaar'

De 'Stelling van Den Helder' is een belangrijk cultuurhistorisch monument met een hoge belevingswaarde. Een groot deel van de Stelling wordt gevormd door water. De contouren van de

Stelling moeten goed zichtbaar en herkenbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de grachten en op sommige plekken moet zoutminnende natuur langs de watergangen in 'Binnen' de Linie een kans krijgen.

Maatregelen waterhuishouding

Het watersysteem van 'Binnen de Linie' wordt gescheiden van het watersysteem ten zuiden van de Linie om de uitwisseling met het agrarische watersysteem te beperken. Het water van de Linie is relatief zout en voedselrijk door de hoge kweldruk en de open verbinding met de boezem, dat nabij de sluizen relatief zout is. De Linie blijft in open verbinding staan met de boezem waardoor hier niets aan het peil verandert. Hoewel de actieve doorspoeling met de doorspoelgemalen de Doggersvaart en De Schooten verwijderd worden, moet actieve doorspoeling mogelijk blijven bij calamiteiten of situaties waarin sprake is van een slechte waterkwaliteit (stankoverlast). Mogelijk wordt dit reeds bereikt door het schijngetij ten gevolge van het gemaal bij de Helsdeur. De waterkwaliteit wordt verder verbeterd doordat 'bagger' dat boven het keurprofiel ligt wordt verwijderd. In het kader van het 'Gemeentelijk Rioleringsplan' worden maatregelen genomen aan het rioleringsstelsel om de vuil uitwerp sterk te verminderen en delen van het verhard oppervlak af te koppelen.

Effecten waterhuishouding

De sanering van de Spoorhaven door defensie, de maatregelen van het Waterbeheersplan, de rioleringsmaatregelen en de baggerwerkzaamheden moeten zorgen voor een verbetering van de waterkwaliteit. Verwacht wordt dat door gebruikmaking van natuurlijke doorspoeling (als de rioleringsmaatregelen zijn getroffen) er een acceptabele waterkwaliteit is te behouden.

Voedselrijk water past bij een watersysteem dat op de overgang ligt van zoet- naar brakwater. Door het schijngetij en door het van nature brakke karakter zal een gebiedseigen en uniek watersysteem ontstaan. Om waterrecreatie nog verder de stad in te brengen dient de Linie voor kleine vaartuigen vanuit de Industriehaven opengehouden te worden. De aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de Stelling past bij de cultuurhistorische waarde en draagt verder bij aan de ecologische waarde en de belevingswaarde van de route. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de criteria die de visstand stelt aan de inrichting van de watergangen.

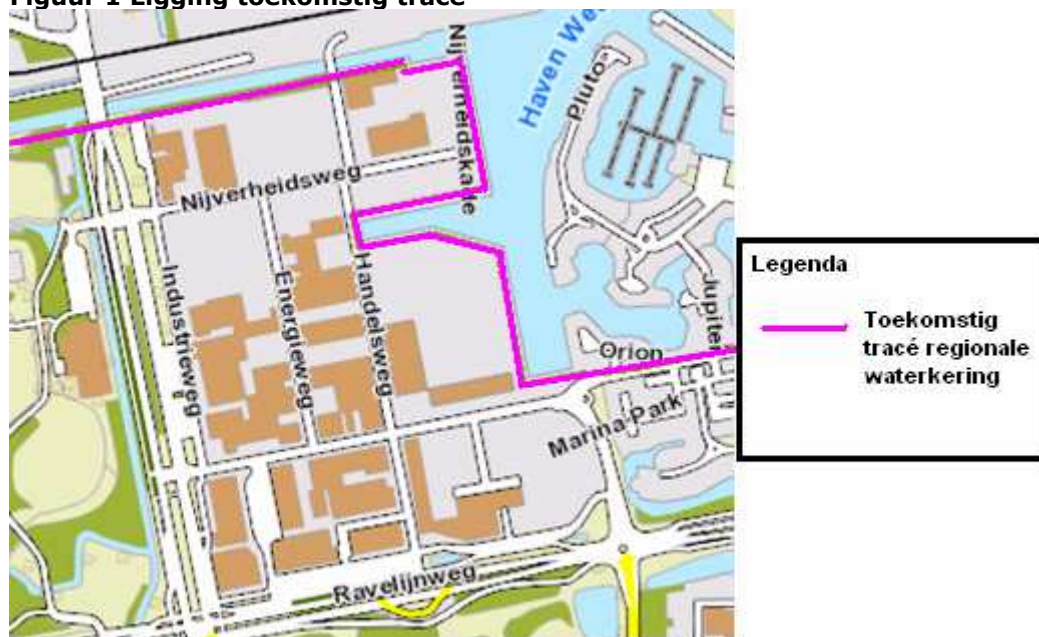
Er is een stroming van het freatisch grondwater (dit is het grondwater in de bovenste laag van de bodem) vanaf de duinen richting het centrum van Den Helder. De drooglegging in het plangebied is circa 1,50 tot 1,75 meter. Het freatisch grondwater heeft in het plangebied een peilhoogte van circa 0,25 meter -NAP tot 0,30 meter +NAP. Het maaiveld ligt op 1,00 tot 1,25 meter +NAP. Tot slot kent het gebied door de maaiveldhoogte en de open verbinding van de oppervlaktewaterlichamen met de boezem geen wateropgave. Voor nieuwbouw in het gebied wordt een openwatercompensatie voor verharding aangehouden van 15%. Deze compensatie dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Nieuwbouw locaties worden zo mogelijk ingericht met een gescheiden rioolsysteem, waarmee het regenwater van verharde oppervlakten direct op het oppervlaktewater van de Linie (boezemwater) wordt geloosd.

Waterkering

Binnen de gemeente Den Helder zijn regionale en primaire waterkeringen gelegen. De ligging van de regionale waterkeringen is niet logisch. Daarom is het hoogheemraadschap momenteel bezig met een nieuwe concept legger. In deze concept legger is een meer praktische ligging van de waterkeringen opgenomen. Volgens de concept legger is in het plangebied het tracé van een regionale waterkering gepland. Momenteel ligt het tracé juridisch nog niet vast. In voorbereiding op de leggerwijziging en de juridische onderbouwing zou het Hoogheemraadschap graag geïnformeerd worden over ontwikkelingen binnen het toekomstige tracé.

In onderstaande figuur is een afbeelding van het toekomstige tracé opgenomen.

Figuur 1 Ligging toekomstig trace



3.8 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet 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.

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. Hierdoor 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 is niet gelegen in de EHS of aangewezen als Natura 2000 gebied.

Voor ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient altijd rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is conserverend van aard. Er zullen dan ook geen ingrepen of activiteiten plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op eventuele beschermde plant- en diersoorten. Vanuit het aspect ecologie hoeven er geen verdere onderzoeken uitgevoerd te worden.

3.9 Hoogtebeperkingen

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is het 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 hoogte 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 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.

3.10 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is zeer waardevol voor zowel het heden als de toekomst. Cultuurhistorie is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt daarmee kansen voor de verdere ontwikkeling van een gebied. Het uitgangspunt voor het omgaan met cultuurhistorie staat beschreven in de beleidsnota 'Cultuurhistorische waarden Den Helder'. De doelstelling van de nota is 'Zorgvuldig omgaan met de in Den Helder aanwezige cultuurhistorische waarden'.

Uit onderstaande provinciale waardenkaart (kaart 5) blijkt dat in het noorden van het plangebied archeologische waardevolle elementen voorkomen. Dit betreffen de resten van fort Lasalle, de verbindingswal en fort l'Ecluse. De forten en verbindingswal zijn aangelegd in de periode 1811 - 1813 en in 1958 als vestingwerk opgeheven. Uit de kaart komt naar voren dat er geen waardevolle bouwkundige of historisch geografische elementen in het gebied voorkomen.

Kaart 5: Cultuurhistorische Waardenkaart



Bron: Provincie Noord-Holland

Beschermd stadsgezicht Stelling van Den Helder

Het noordelijke deel van het plangebied is conform artikel 35 van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie kaart 6). Dit heeft tot gevolg dat alle bouwwerken binnen dit gebied omgevingsvergunningplichtig zijn. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Voor het welstandstoezicht betekent dit dat bij de beoordeling rekening wordt gehouden met het behouden en

waar mogelijk verbeteren van de cultuur- en architectuurhistorische betekenis van de stedenbouwkundige structuur en oorspronkelijke bebouwing.

Kaart 6: Begrenzing beschermd stadsgezicht



Bron: bestemmingsplan Grachtengordel (2004)

4. Ontwikkelingsvisie Westoever

In en op het industriegebied Westoever zullen in de nabije toekomst geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De planologische veranderingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan komen met name voort uit nieuwe wetgeving, en verwerken van bestaande vergunningen en beleid.

4.1 Actualiseren bedrijvenlijst

De bedrijvenlijst die aan het bestemmingsplan Westoever 1993 was toegevoegd was afkomstig uit de in 1991 geldende editie van de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Sindsdien is deze richtlijn meerdere keren herzien. In het voorliggende bestemmingsplan is de bedrijvenlijst gebaseerd op de editie van 2009. De bedrijvenlijst is als bijlage C bij de regels opgenomen. In de bedrijvenlijst is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de lijst uit 1991.

De voornaamste wijziging betreft het rangschikken van de bedrijvigheid naar de aard van de bedrijvigheid, daarnaast zijn veel omschrijvingen van bedrijven samengevoegd onder een begrip. Daarnaast zijn een aantal subcategorieën betreffende de zwaarte van bedrijven opgenomen. Hierdoor is het mogelijk de bedrijven beter in te delen in relatie met gevoelige bestemmingen zoals woningen.

4.2 Opnemen regelgeving aangaande Beschermd Stadsgezicht

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het aangewezen beschermd stadsgezicht Stelling van Den Helder. In het aanwijzingsbesluit is geoordeeld dat het oude bestemmingsplan Westoever 1993 onvoldoende beschermde werking had wegens het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel voor de betreffende gebieden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebieden welke zijn aangewezen als zijnde beschermd Stadsgezicht voorzien van een dubbelbestemming die het gebied afdoende beschermd.

4.3 Opnemen bestaande bedrijfswoningen binnen het gezoneerd industrieterrein.

Aan de Industrieweg 1, 1a en 3 zijn binnen het gezoneerd industrieterrein een 3-tal bedrijfswoningen gevestigd. Op grond van de huidige wetgeving is het niet meer toegestaan om op een gezoneerd industrieterrein (bedrijfs) woningen te vestigen. De 3 woningen betreffen echter geen nieuwbouwwoningen maar woningen welke zijn gerealiseerd in de jaren 60. In het vorige bestemmingsplan Westoever 1993 zijn de 3 woningen niet opgenomen, dit ondanks het feit dat deze wel als zodanig in gebruik waren. Omdat de woningen gelegen zijn op het gezoneerd industrieterrein zijn formeel geen grenswaarden voor industrielawaai te stellen. In de gangbare vergunningverlening wordt echter veelal een streefwaarde van 65 dB(A) gehanteerd.

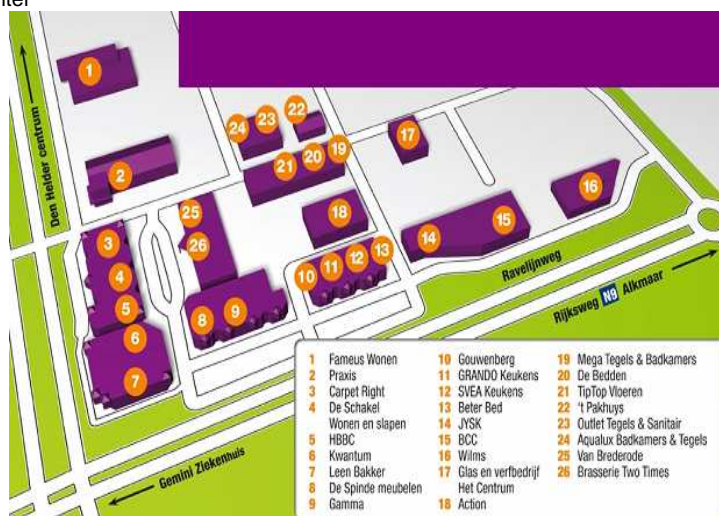


4.4 Grootschalige detailhandel en ABC bedrijven

Huidige situatie

Het beleid om grootschalige detailhandel te concentreren op het Ravelijncenter is de afgelopen 10 jaar aardig gelukt. Er is een representatief gebied ontstaan, wat goed functioneert met 'weinig' leegstand en waar bedrijven zich (graag) willen vestigen.

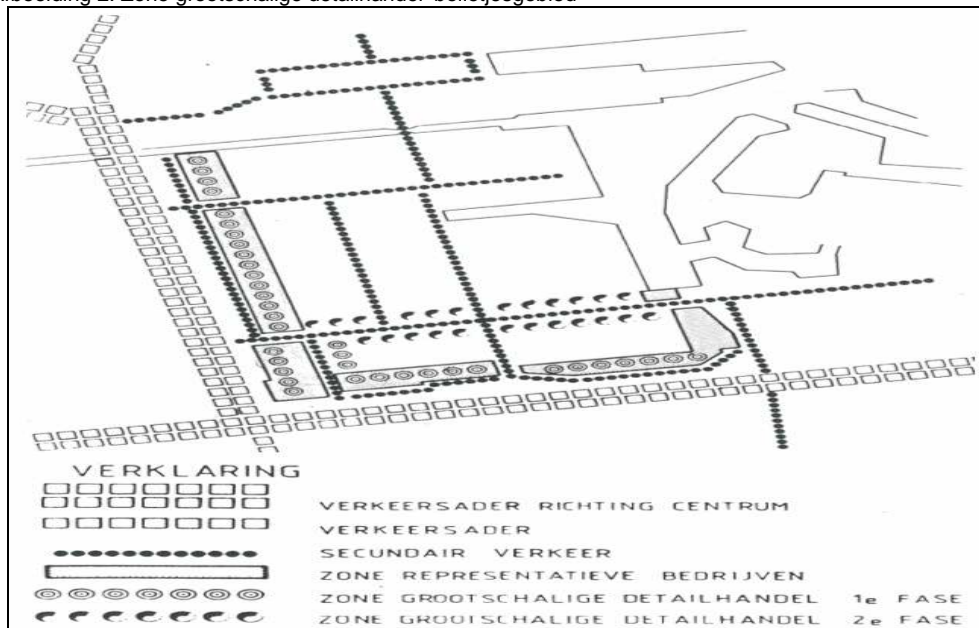
Afbeelding 1: Ravelijncenter



Het vigerende detailhandelsbeleid van bedrijventerrein Westoever dateert uit 1993. In 2007 is dit beleid deels vernieuwd in de op 17 september 2007 vastgestelde Kadernota Detailhandel. In de afgelopen jaren hebben zich verschillende trends voorgedaan in de detailhandelswereld (schaalvergroting, branchevervaging en de opkomst van internet). Deze trends en de voorbereiding van zowel dit bestemmingsplan Westoever als de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland vormen de aanleiding voor de herziening van de zone grootschalige detailhandel op het Ravelijncenter. Daarnaast staat de detailhandel in het Stadshart al jaren onder druk. Eén van de redenen hiervan is de 'aantrekkelijke' werking die het Ravelijncenter heeft op detailhandelsvestigingen uit het Stadshart.

De huidige zone voor grootschalige detailhandel wordt gevormd door het 'bolletjesgebied' uit het bestemmingsplan Westoever 1993 (afbeelding 2). Het uitgangspunt was dat in fase 2 pas grootschalige detailhandel gevestigd mocht worden als in fase 1 geen ruimte meer beschikbaar is. Inmiddels is een deel van het gebied van de 2^e fase al ingericht met grootschalige detailhandel.

Afbeelding 2: Zone grootschalige detailhandel 'bolletjesgebied'



In dit bestemmingsplan wordt dan ook het inmiddels ingerichte gebied opgenomen in de zone voor grootschalige detailhandel voor het Ravelijncenter conform afbeelding 3. Deze begrenzing wordt ook onderschreven in de regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland. Daarnaast in de blauwe strook op afbeelding 4 alleen detailhandelsvestigingen toestaan in de branche auto's, boten en caravans (met uitzondering van Fameus Wonen).

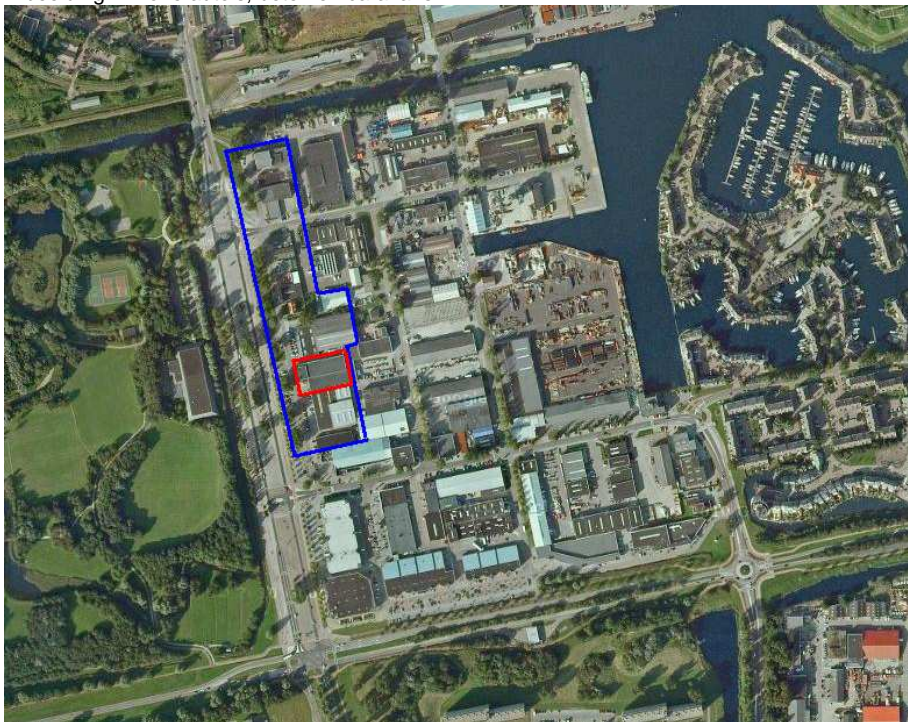
Afbeelding 3: Nieuwe zone grootschalige detailhandel



Voordelen

1. **Ruimtelijk oogpunt:** Het Ravelijncenter blijft een duidelijk herkenbaar en compact grootschalig detailhandelsgebied. Daarnaast biedt deze zone voldoende (potentiële) ruimte voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen.
2. **Economisch oogpunt:** Door het niet onbeperkt toestaan van grootschalige detailhandel op het Ravelijncenter wordt de concurrentie met de detailhandelsbelangen uit het Stadshart 'enigszins' beperkt.

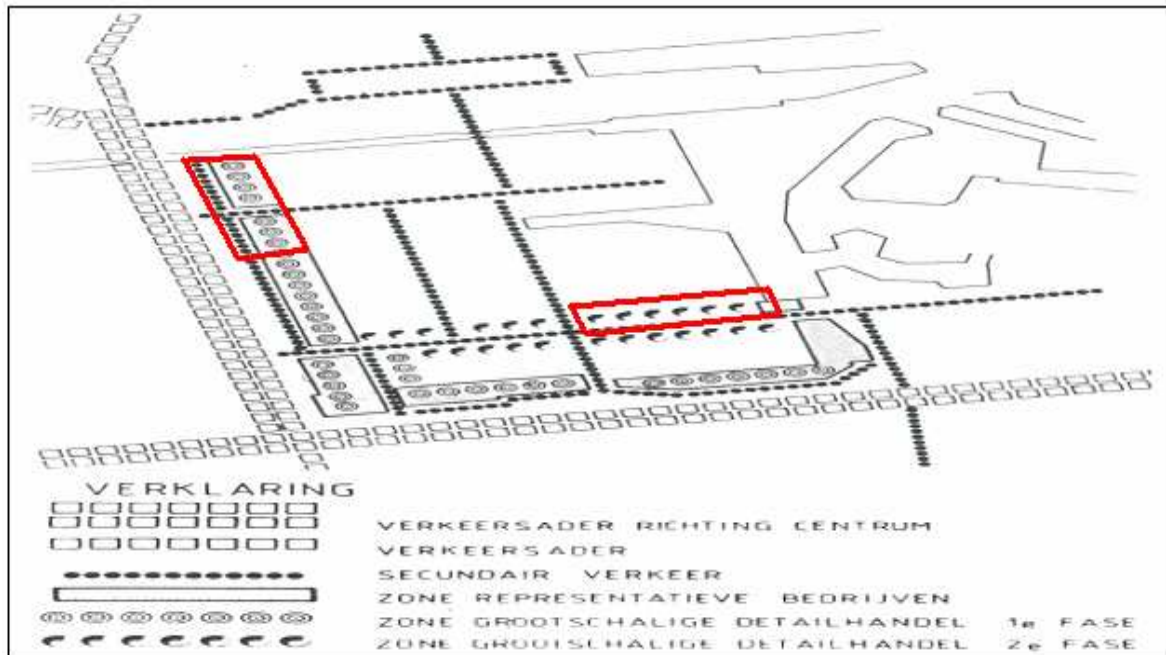
Afbeelding 4: Zone auto's, boten en caravans



Dit voorstel is een planologische beperking t.o.v. het bolletjesgebied uit het bestemmingsplan Westoever 1993 waarin het gebied was aangemerkt met fase 1. Er vindt derhalve geen toevoeging plaats van het aantal vierkante meter v.v.o. maar een afname ten opzichte van het bestemmingsplan Westoever 1993.

In het voorstel wordt het rode omcirkelde gebied (afbeelding 5) niet (volledig) meer bestemd voor grootschalige detailhandel. Op grond van het huidige beleid is in deze gebieden, middels vrijstelling van college, grootschalige detailhandel mogelijk.

Afbeelding 5: Beperking grootschalige detailhandel



5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de 'regels' van dit bestemmingsplan (juridisch) toegelicht. Dit hoofdstuk fungeert als een leeswijzer bij de regels: er wordt uitgelegd wat het doel is van de verschillende bestemmingen, maar ook welke regels er zijn en waar deze toe dienen. Op deze wijze wordt het bestemmingsplan gemakkelijker te interpreteren.

5.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels een (elektronische) verbeelding en een toelichting. De *planregels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de elektronische verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij harde randvoorwaarden. De elektronische verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De *toelichting* heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.3 Typen bestemmingsplannen

In de praktijk komen drie soorten bestemmingsplannen voor. Dit zijn *beheersplannen*, *ontwikkelingsplannen* en een *mengvorm* van de twee typen plannen.

Een *beheersplan* legt voornamelijk de situatie vast zoals deze nu feitelijk bestaat. De bestaande situatie wordt in de meeste gevallen positief bestemd. Een *ontwikkelingsplan* wordt gebruikt voor gebieden die nog geheel of gedeeltelijk ontwikkeld moeten worden. Het bestemmingsplan Westoever 2011 is een beheersplan.

5.4 Systematiek van de planregels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 bevat de algemene (voor het hele plangebied geldende) regels. Deze zijn noodzakelijk om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daarbij gaat het om begripsbepalingen en de wijze van meten.

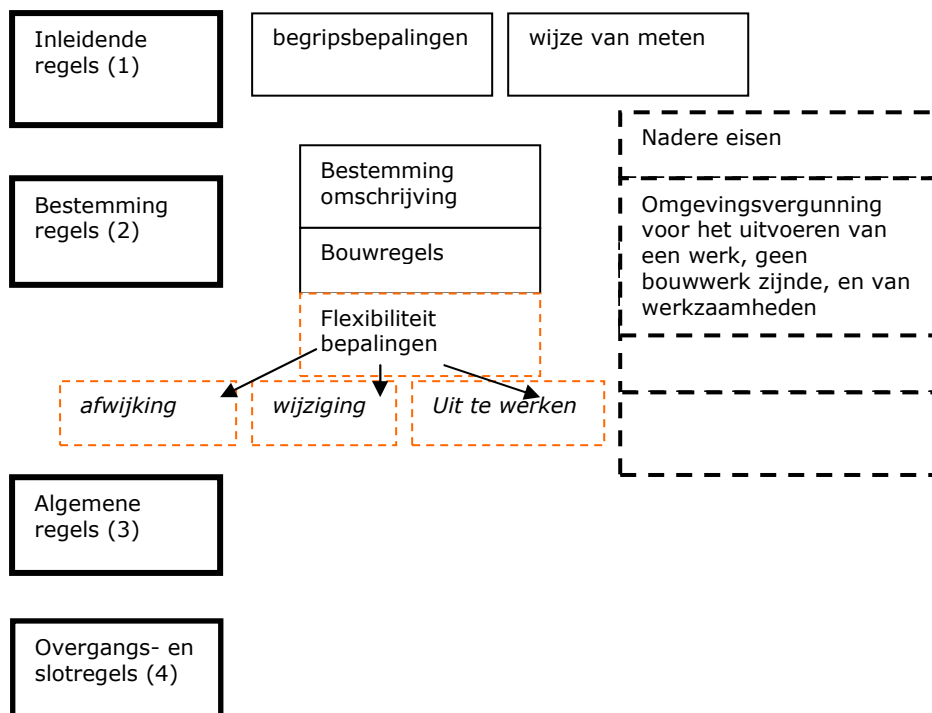
Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en indien aanwezig dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Specifieke aandacht

gaat daarbij uit de omschrijving van de bestemming, de bouwregels en zogenaamde flexibiliteitsbepalingen¹.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouw, - gebruiks en - afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 behelst tenslotte de overgangs- en slotregels, hierin wordt het overgangsrecht en de slotregel verwoord. In deze alinea worden alle regels nader toegelicht.

Figuur: schematische weergave van de systematiek van de planregels. De in oranje weergegeven vlakken zijn optioneel, en gelden niet voor elke bestemming.



5.4.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren.

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel vermeld staan, wordt aangesloten bij normaal spraakgebruik of relevante wetgeving.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogtematen en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

5.4.2 Bestemmingsregels

5.4.2.1 Algemeen

In Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is de volgende opzet aangehouden, namelijk:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de functies die op gronden met een specifieke bestemming zijn toegestaan. Tevens voorziet de bestemmingsomschrijving in een opsomming van de fysieke elementen die onderdeel uitmaken van de inrichting van de gronden. De aard van de toegelaten fysieke elementen op de gronden vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies op grond van de bestemmingsomschrijving.
- *Bouwregels*: regels die aangeven op welke plek gebouwd mag worden en welke afmetingen het gebouw mag dan wel moet hebben.

Naast de bovengenoemde onderdelen, die bij iedere bestemming beschreven worden, bevatten een aantal bestemmingsplanbepalingen ook nog de volgende flexibiliteitsbepalingen om op gewenste/toekomstige ontwikkelingen gemakkelijk in te kunnen spelen:

- *Afwijkingen*: hierin wordt aangegeven van welke regels en onder wat voor voorwaarden in een omgevingsvergunning van bepaalde regels in een bestemmingsplan kan worden afgeweken.

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, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid aanvullende eisen stellen aan de bouwregels. De nadere eisen zien dan ook op incidentele gevallen om bepaalde 'gaten' op te vullen.

- *Omgevingsvergunning 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 gebruiksbeperkingen en/of een specifiek gebruiksverbod. In de paragraaf betreffende 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde' is altijd een toetsingscriterium opgenomen aan welke waarden getoetst dient te worden 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. Het is niet de bedoeling om alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar met name die, waarvan het juist niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het hoeft dan ook niet te gaan om vormen van gebruik die logischerwijs in strijd zijn met de bestemming. Het is bijvoorbeeld mogelijk om in de ene agrarische bestemming het kamperen strijdig te verklaren en in de andere niet.

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

5.4.2.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan Westoever 2011 bevat de volgende bestemmingen:

1. *Bedrijf*
2. *Bedrijf - Nutsvoorzieningen*
3. *Groen*
4. *Verkeer*
5. *Verkeer - verblijf*
6. *Water*
7. *Wonen*

Dubbelbestemming

8. *Leiding - Leidingstrook*
9. *Waarde – Cultuurhistorie- Beschermd stadsgezicht*

1. Bedrijf

De bestemming Bedrijf beslaat het grootste oppervlak binnen het plangebied en is gelegen over de bestaande bedrijven. Binnen het plangebied zijn 3 zones qua bedrijven aanwezig:

- Het meest noordelijk gebied (gelegen ten noorden van de Liniegracht)
- Het gebied gelegen tussen de Liniegracht en de Industrieweg (middengebied)
- Het gebied gelegen tussen de Ravelijnweg en ten noorden van de Industrieweg Industrieweg (zuidelijk gebied)

Noordelijk gebied

Het meest noordelijke gebied was tot de jaren 90 van de vorige eeuw grotendeels in bezit en gebruik bij: Domeinen (defensie) als opslag, de Huisvuilcentrale en een rangeerterrein van Prorail.

Alle drie de functies en gebruik zijn inmiddels beëindigd en van de huisvuilcentrale resteert thans alleen een afval scheidingsdepot. In het noorden tegen de Burgemeester Houwing Singel is een strook gerealiseerd waar bebouwing mogelijk is voor woon-werk. Ten zuiden daarvan zijn een aantal bedrijfsverzamelgebouwen, de Fazantgarage en opslagboxen gerealiseerd. De maximale bedrijfscategorie voor deze stroken is 3.2 aangezien deze bebouwing ligt in de nabijheid van de woonbebouwing aan de Burgemeester Houwing Singel.

Voor het voormalige terrein van de Huisvuilcentrale en het rangeeremplacement is een maximale milieucategorie van 4 gehanteerd. Deze terreinen zijn thans in gebruik als opslag voor de offshore en een afval scheidingsdepot.

Middengebied

Dit gebied kenmerkt zich door offshore bedrijven en overlaadbedrijven in het oosten, voornamelijk grootschalige detailhandel, materiaal verhuur bedrijven, een kringloopwinkel in het westen en kleine bedrijven in het tussen gelegen gebied. De bestaande maximale milieucategorie 4.2 voor bedrijven is in dit plan overgenomen.

Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding in dit gebied opgenomen, nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Ter plekke van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG" is het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG opgenomen.

Zuidelijk gebied

Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van het Ravelijncenter met zijn grootschalige detailhandel. Gezien de aard van de aanwezige bedrijven en de ligging tegen Boatex en de Schooten aan is gekozen deze bedrijven te voorzien van een maximale milieucategorie 3.2. De bedrijven binnen dit gebied betreffen bijna uitsluitend grootschalige detailhandelsbedrijven, om deze reden is het hele gebied voorzien van de aanduiding 'detailhandel grootschalig'.

Voor alle drie de gebieden geldt dat de aanwezige bedrijven dienen te voorzien in eigen parkeergelegenheid conform de normen van de in april 2011 vastgestelde nota Bouwen en Parkeren.

2. Bedrijf-Nutsvoorziening

Onder nutsgebouwen wordt verstaan bebouwing voor kabels, leidingen, riolering, telefooncentrales, zendmasten, transformator- en elektriciteitshuisjes.

3. Groen

Op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groen(voorzieningen), bermen en beplanting hieronder vallen bomenrijen, groene ruimten tussen bebouwing, alsmede fiets- en voetpaden.

Binnen het plangebied is er maar op één bestemmingsvlak met de bestemming Groen. Het betreft hier een strook gelegen ten zuiden van de Liniegracht en maakt zal zodanig deel uit van het beschermd stadsgezicht.

In de voorschriften is voor wat betreft deze bestemming de volgende regeling uitgewerkt. In, op of boven de gronden met de bestemming 'Groen' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

4. Verkeer

De wegen met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor rijbanen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en groenvoorzieningen. De voornaamste functie van de bestemming is echter gericht op de doorstroming van het verkeer. Deze bestemming is gelegd op die wegen die te boek staan als wegen voor doorgaand verkeer. Binnen het plangebied is dit de Schootenweg.

Binnen de bestemming zijn kleine gebouwen (zoals transformatorhuisjes) en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals palen, masten en duikers) toegestaan.

5. Verkeer-Verblijf

Deze bestemming is te vergelijken met die van 'Verkeer', met het expliciete onderscheid dat verkeer hier niet bovengeschied is aan de verblijfsfunctie in de openbare ruimte.

De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijf zijn bestemd voor wegen en / of verblijfsgebied.

Deze gronden komen voor op het industrieterrein zelf en vormen de toegangswegen tot de bedrijven.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, wegen (niet op de doorstroming van het verkeer gericht) en groenvoorziening te realiseren. Ook bruggen en duikers behoren tot de bouwwerken die binnen deze bestemming gerealiseerd kunnen worden.

De inrichting van gebieden met de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden is redelijk vrij, zij het wel dat de verkeersfunctie gewaarborgd dient te blijven.

6. Water

Op de plankaart staan de bestaande in het plangebied aanwezige water aangegeven met de bestemming Water. Binnen deze bestemming is het realiseren van bruggen toegestaan. Ook voorziet de bestemming in het realiseren en gebruik als aanleggelegenheid voor schepen.

7. Wonen

Binnen het bestemmingsplan Westoever 2011 is de bestemming "Wonen" maar op een 2-tal locaties opgenomen. De locaties zijn gelegen aan weerszijden van de toegangsweg naar het voormalige DIVMAG terrein vanaf de Burgemeester Houwing singel. In het verleden werden de gebouwen gebruikt voor de toegangscontrole van het terrein. Na verkoop van het terrein door Domeinen is voor de twee gebouwtjes gezocht naar een andere functie en deze is gevonden in de vorm van atelierwoningen. Daarom zijn de gebouwen in dit bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Wonen.



De bestemming Wonen bestaat uit een woonhuis (één woning voor een afzonderlijk huishouden). De woningen dienen met de voorgevel geplaatst te zijn in de zogenaamde voorgevelrooilijn. Deze lijn ligt op de plankaart op de grens van de bestemming gezien vanaf de straatzijde. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen de bestemming Wonen voor de voorgevelrooilijn te bouwen.

Als uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen geldt dat de bestaande rechten ten aanzien van bouw- en gebruiksmogelijkheden (breedte en diepte van de bouwvlak) gehandhaafd zijn en dat uitgegaan is van de gebouwde situatie. Met het bouwvlak op de plankaart wordt direct duidelijk wat de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen zijn.

Ten aanzien van de bouwhoogte binnen de bestemming wonen is ervoor gekozen deze direct in de regels op te nemen gezien de gelijkwaardigheid van beide bestemmingsvlakken.

Aan de regels zijn gebruiksregels toegevoegd. Deze regelen dat het is toegestaan dat een woning voorziet in een aan huis verbonden beroep (zoals dat van advocaat, kunstenaar e.d. zijn mogelijk, mits deze nevenfuncties ondergeschikt blijven aan het hoofdgebruik, namelijk wonen) van het begane grond oppervlak met een maximum van 35m². Ook qua ruimtelijke uitwerking en uitstraling dient de nevenfunctie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

8. Leiding - Leidingstrook

De bestaande hogedruk-aardgastransportleidingen en de omliggende zone zijn 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.

9. Waarde-Cultuurhistorie- Beschermd Stadsgezicht

Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gebied betreft een deel van de Liniegracht, de Industriehaven en het Bassin. Ook het voormalig rangeerterrein is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. Omdat de bescherming vooral gericht is op de structuur van de ravelijnen en de bijbehorende wateren is in deze dubbelbestemming voor het gebied een aanlegvergunningstelsel opgenomen welke is gericht op het behoud van de historische structuur van het gebied.

In de hoofdbestemmingen is het bouwen binnen dit gebied geregeld. Hiermee wordt de dubbelbestemming aanvullend (en daar waar mogelijk strijdig leidend) op de hoofdbestemming.

5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

De bepalingen van 'Algemene regels' vormen de algemene bepalingen van de voorschriften en bevatten alle bepalingen die nog niet ergens anders zijn ondergebracht. Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen

11. Anti dubbeltelbepaling

In dit artikel wordt geregeld hoe kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, 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.

12. Algemene gebruiksregels

Hieronder zijn vermeld de gebruiksregels die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen dienen te worden.

13. Algemene aanduidingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gesteld behorende bij de gebiedsaanduidingen op de digitale verbeelding. In dit bestemmingsplan zijn dat er drie nl. 'Geluidszone – Industrie' , 'Veiligheidszone – munitie' en 'Veiligheidszone-bevi'. Daar waar deze aanduiding strijdig is met de bestemming zijn deze aanduidingen maatgevend.

Geluidszone – industrie

De gebiedsaanduiding Geluidszone - industrie is onderverdeeld in 2 gebiedsaanduidingen. Geluidszone – industrie 1 betreft de geluidszone behorende bij het gezoneerd industrieterrein Westoever en Geluidszone –industrie 2 betreft de geluidszone behorende bij het industrieterrein Haven Den Helder.

Het betreft hier de door de gemeenteraad van Den Helder in april 2006 vastgestelde Geluidszone Industrieterrein Westoever, alsmede de geluidszone voortkomend uit het gezoneerd industrieterrein Haven Den Helder.

Gekozen is voor 2 verschillende zones om overzichtelijk te houden welk industriegebied verantwoordelijk is voor welke eventueel te voeren hogere grenswaarde.

Voor nieuwe gebouwen geldt dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde. Is dat niet het geval, dan zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

Veiligheidszone- munitie

Aan de andere kant van het Noordhollands kanaal is een munitieopslagplaats van Defensie gelegen (munitiecomplex 't Kuitje). Vanuit het ministerie van Defensie zijn in februari 2002 acceptatiecontouren vastgesteld met betrekking tot de veiligheid rondom het munitiecomplex. Deze contour is vastgesteld in 3 categorieën A tm C in het bestemmingsplan vertaald van 1 tm 3 in volgorde van afnemende zwaarte.

Over de zuid-oost hoek van het plangebied ligt de C contour. Met name voor gebruik en bebouwing van gronden heeft het liggen binnen de zonegrens gevolgen (zie ook hoofdstuk 3.5 van deze toelichting). Voor de regels heeft dit als gevolg dat de bestaande bebouwing en activiteiten niet mogen worden voorzien van vliet- en gordijngewelconstructies alsmede grote glasoppervlakten.

Veiligheidszone- bevi

Rondom het gascompressiestation aan de Energieweg 4 is een zone gelegen van 15 meter waarbinnen geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd dan wel plaatsvinden.

14. Algemene afwijkingsregels

Dit is een flexibiliteitsbepaling met afwijkingsmogelijkheden die voor alle bestemmingsplannen gelden. In het onderhavige plan gaat het om afwijkingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, antennemasten en geringe afwijkingen en maatafwijkingen.

Van de afwijking van maten, afmetingen, en percentages, kan pas gebruik worden gemaakt indien er sprake is van een algemeen belang, dan wel een collectief belang hetgeen zal leiden tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld. Een individuele aanvraag wordt niet gezien als het verbeteren van het straatbeeld. Dit treed pas op als meer dan 50% van de aanwezige woningen in de straat gelijktijdig voorziet in een nieuwe ontwikkeling.

5.4.4 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.

15. Overgangregels

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor bouwwerken die al bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan dan wel nadien nog kunnen worden opgericht overeenkomstig de daarvoor geldende bepalingen van de Woningwet. Ook wordt geregeld wat de juridische gevolgen zijn van 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.

Bouwwerken

Legale bouwwerken die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen zij na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat de betreffende bouwvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen achttien weken na de datum van de calamiteit. Het gaat hierbij niet om illegale bouwwerken die zich op gronden bevinden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gebruik

Legaal gebruik van gronden alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het toegestane gebruik in het onderhavige plan, maar al plaatsvond vóór de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet. Het gaat om illegaal gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen alsnog kan worden opgetreden.

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

16. Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan : **Westoever 2011**.

5.5 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 reeds 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 worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. De juridische regeling moet niet onnodig beperkend of inflexibel zijn. De bepalingen moeten bovendien goed controleerbaar zijn. Daarom moeten de regels 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 een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

- Ad 1) Het bestemmingsplan is reeds in de pre-concept fase 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 concept bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegd. Het doel hiervan is om vooruitlopend op de officiële procedure belanghebbenden te horen om op deze wijze een breed gedragen plan te krijgen. Ook is er over de uitgangspunten uit het bestemmingsplan overleg geweest met de beleidsambtenaar belast met detailhandel die de uitgangspunten heeft besproken met betrokken partijen.
- Ad 3) Dit is een van de uitgangspunten bij het opstellen van de regels. Met het aanbieden in de pre conceptfase aan de met handhaving belaste afdeling alsmede de ter inzage legging op grond van de gemeentelijke inspraakronde wordt dit afgetoetst.
- Ad 4) Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene wet bestuursrecht een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de

toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd 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 voornemen tot opleggen 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. Economische Uitvoerbaarheid

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft en het plangebied grotendeels in particulier eigendom is, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en daarom in economisch opzicht uitvoerbaar.

Ook de kans op planschade is klein mede vanwege vanwege zogenaamde 'passieve risico aanvaarding':

Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een oud bestemmingsplan had, geen gebruik heeft gemaakt of daartoe geen concrete mogelijkheid toe heeft gedaan. Hierdoor behoeft voor het als zodanig bestemmen geen aparte financiële regeling te worden getroffen, ook voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe bouwmogelijkheden ten opzichte van het vorige plan.

7. Rapportering inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Westoever 2011 heeft vanaf 18 november 2011 tot en met 30 december 2011 ter inzage gelegen. Het plan heeft fysiek in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan meerdere overleginstanties. De inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 7 inspraakreacties ontvangen. Bij het ter visieleggen van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij de indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht over de beantwoording en (eventuele) verwerking van de zienswijzen. In deze brief geven wij tevens aan dat indiener in de volgende fase kan reageren op het bestemmingsplan. Ook hebben 4 overleginstanties (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, provincie Noord-Holland, het ministerie van Defensie en de veiligheidsregio Noord- Holland Noord) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In deze Nota van beantwoording welke als bijlage 3 aan deze toelichting is bijgevoegd) geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties worden kort weergegeven en beantwoord. In de nota van beantwoording wordt ook aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. De reacties en overleg reacties met andere overheden zijn als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. In de nota van beantwoording wordt ook aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reacties voortkomen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden opgestart.