

Wijzigingsplan

Koningstraat 22, 33 en 92

TOELICHTING

Versie: vastgesteld
Datum: 21 juni 2022

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Begrenzing van het wijzigingsplan	3
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.1.	Bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020'	5
1.4.2.	Paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021'	6
1.4.3.	Paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2021'	7
1.5.	Leeswijzer	7
2.	Projectbeschrijving	8
2.1.	Transformatie Koningstraat/Spoorstraat	8
2.2.	Bestemmingen in het bestemmingsplan	8
3.	Beleidskader	9
3.1.	Europees beleid	9
3.1.1.	Kaderrichtlijn Water.....	9
3.1.2.	Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico	9
3.1.3.	Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden	10
3.2.	Rijksbeleid.....	10
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.2.3.	Nationaal waterplan	13
3.2.4.	Ladder Duurzame Verstedelijking.....	14
3.3.	Provinciaal beleid.....	15
3.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	15
3.3.2.	Omgevingsverordening NH2020.....	17
3.4.	Regionaal beleid.....	18
3.4.1.	Woondeal Noord-Holland Noord.....	18
3.4.2.	Regioakkoord De Kop Groeit!	18
3.4.3.	Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord- Holland 2020-2030	18

3.5.	Gemeentelijk beleid.....	19
3.5.1.	Structuurvisie Den Helder 2025.....	19
3.5.2.	Uitwerkingsplan Stadshart 2008.....	20
3.5.3.	Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad Ambitiedocument 2014 – 2018	21
3.5.4.	Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!”	21
3.5.5.	Nota Parkeernormen Den Helder ‘2017 – 2021’	22
3.5.6.	Kadernota detailhandel	22
3.6.	Beschouwing en conclusie	23
4.	Omgevingsaspecten.....	24
4.1.	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.1.1.	Wettelijk kader	24
4.1.2.	Beschouwing.....	25
4.2.	Ecologie & stikstof	26
4.2.1.	Ecologie.....	26
4.2.2.	Stikstofdepositie	27
4.3.	Explosieven	27
4.4.	Milieu	28
4.4.1.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.4.2.	Bodem.....	28
4.4.3.	Externe veiligheid	29
4.4.4.	Luchtkwaliteit	30
4.4.5.	Geluid.....	31
4.4.6.	Milieueffectenrapportage (MER).....	33
4.5.	Verkeer en parkeren.....	34
4.5.1.	Parkeren.....	34
4.5.2.	Verkeer.....	35
4.5.3.	Conclusie verkeer en parkeren	35
4.6.	Water	35
4.7.	Duurzaamheid.....	38
5.	Uitvoerbaarheid.....	39
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.1.1.	Voorinformatie	39
5.1.2.	Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro.....	39
5.1.3.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39

5.1.4.	Inspraak.....	39
5.1.5.	Zienswijzen.....	40
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	40
5.3.	Grondexploitatie	40
5.4.	Conclusie	40

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1	Ecologische quickscan Koningstraat 33 te Den Helder (Smit Groenadvies, 8 november 2021)
Bijlage 2	Toetsresultaat Watertoets (volgt)
Bijlage 3	Samenvatting Watertoets (volgt)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Den Helder heeft de afgelopen 15 jaar zijn positie als centrumgemeente in de Kop van Noord-Holland heroverd. Goede en diverse werkmilieus, plezierige en veilige woonmilieus, veelzijdige en goede voorzieningen, een aantrekkelijk en levendig stadshart en een passende infrastructuur hebben ervoor gezorgd dat het inwoneraantal van Den Helder weer stijgt, ondernemers in het centrum weer groeien in omzet, het aantal overnachtingen groeit en de bestedingen door toeristen toenemen.

De vernieuwing van het Stadshart is ingezet met de vaststelling van het Uitwerkingsplan voor het Stadshart uit 2008. Speerpunten daarin zijn het verbeteren van de stationszone, het opknappen van het winkelhart en het ontwikkelen van Willemsoord.

Ter realisatie van het derde speerpunt wordt door Zeestad, Helder Vastgoed en gemeente Den Helder wordt gewerkt aan de planvorming voor de stedelijke vernieuwing ter plaatse van en in de directe omgeving van de Spoorstraat en Koningstraat. Deze planvorming gaat uit van het concentreren van het winkelgebied, de ontwikkeling van het stadspark, het realiseren van diverse woonmilieus, het herpositioneren van de horeca en het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart.

Voor het plangebied houdt deze herpositionering in dat het noordelijke deel van de Koningstraat voornamelijk naar woongebied zal transformeren. Gerelateerd aan de woningen zullen enkele aan huis gebonden kleine bedrijfjes kunnen bestaan. Dit deel van de Koningstraat bevat ook leegstaande winkelruimte en diverse horecafuncties die vooral bestaan uit drinkgelegenheden en eetzaken met ruime openingstijden. Dit horeca-aanbod heeft nauwelijks wisselwerking met het winkelend publiek en de restaurants.

Bovendien laten deze functies zich lastig verenigen met de woonfunctie die de buurt ook heeft. In dit gebied heeft een aantal ondernemers zich verenigd om te streven naar een kwalitatief goed uitgaansmilieu in Den Helder. Zij hebben zich reeds elders gevestigd, dan wel onderzoeken de mogelijkheden daartoe. Dit sluit aan bij het streven om voor dit gebied de woonkwaliteit te vergroten.

Voor de ontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat is op 14 december 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente. In deze overeenkomst zijn principes / afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van de Koningstraat en omgeving tot (gemengd) woongebied aan het park. Voor een deel van de planvorming nadert de uitvoeringsfase. Om de uitvoering mogelijk te maken is op 2 november 2020 het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020' vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het noordelijke deel van de Koningstraat de

woonfunctie te versterken en om horecafuncties en leegstaande winkelpanden te saneren. Daartoe zijn binnen de bestemmingen Centrum, Horeca en Gemengd wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Het voorliggende wijzigingsplan geeft verdere planologisch-juridische invulling aan het hiervoor beschreven beleid. De horeca- en centrumbestemming van de panden Koningstraat 22, 33 en 92 wordt met dit wijzigingsplan gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen Koningstraat 22, 33 en 92 in het centrum van de gemeente Den Helder. Op de navolgende afbeeldingen worden de drie plangebieden aangegeven.



Afbeelding 1: globale ligging plangebieden
in groter geheel en ingezoomd (met geel aangeduid)

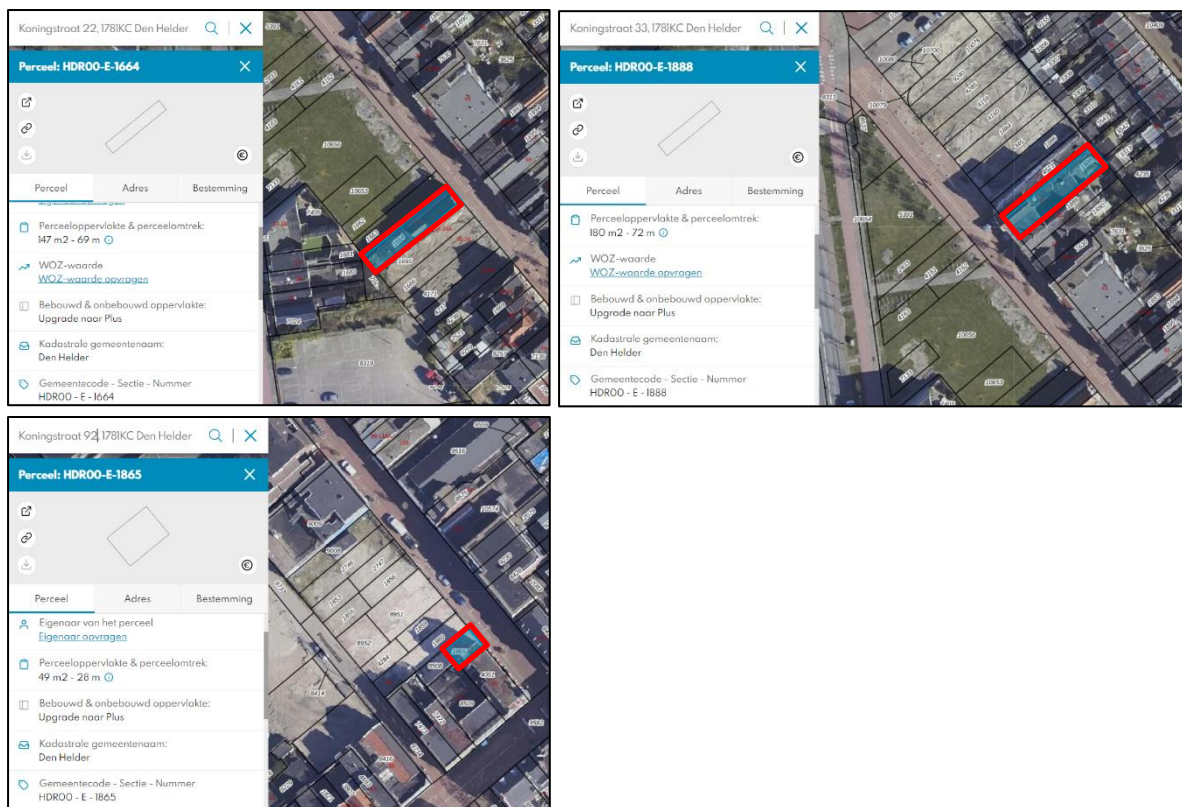
1.3. Begrenzing van het wijzigingsplan

De drie percelen grenzen aan ontwikkellocaties van de Woningstichting Den Helder voor woningen. Door recente verwerving van de percelen door de Woningstichting kunnen de percelen worden opgenomen in de aanpalende ontwikkelplannen voor woningen. De ontwikkellocaties zijn al bestemd als 'Woongebied' maar de drie percelen Koningstraat 22, 33 en 92 niet. Het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020' voorzag al wel in de mogelijkheid de bestemmingen van deze percelen te wijzigen. De grenzen van het wijzigingsplan komen overeen met de grenzen van de percelen. Op onderstaande afbeelding zijn de contouren van het wijzigingsplan opgenomen.



Afbeelding 5: begrenzing van het wijzigingsplan

Het gaat om de kadastrale percelen Sectie E, genummerd 1664 (Koningstraat 22), 1888 (Koningstraat 33) en 1865 (Koningstraat 92) - zie de navolgende afbeeldingen.

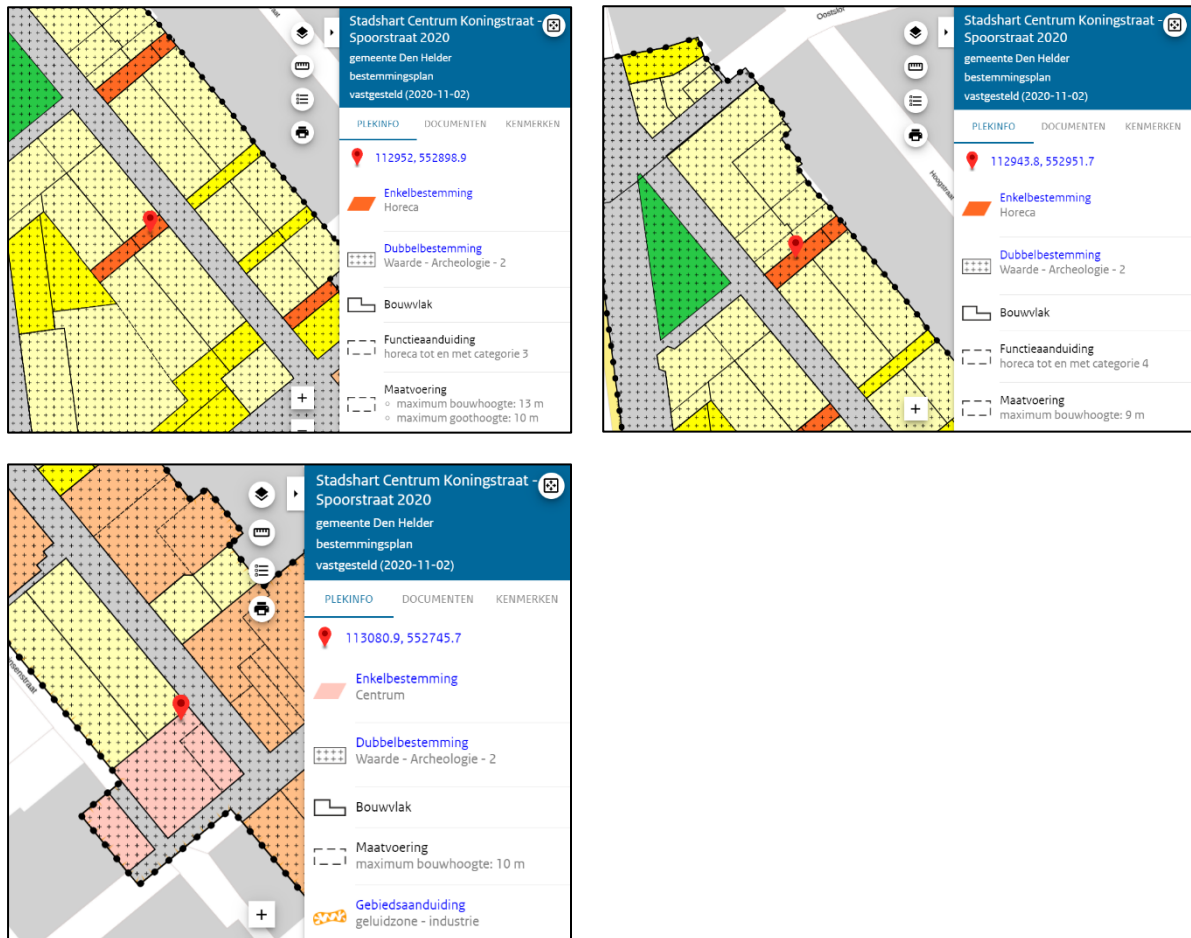


Afbeelding 6:kadastrale percelen rood omrand – Koningstraat 22 linksboven, Koningstraat 33 rechtsboven, Koningstraat 92 onder

1.4. Vigerend bestemmingsplan

1.4.1. Bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Den Helder vastgesteld op 2 november 2020. In het bestemmingsplan zijn de percelen Koningstraat 22 en 33 bestemd als 'Horeca' en het perceel Koningstraat 92 als 'Centrum'. Koningstraat 33 is tevens aangeduid als 'horeca tot en met categorie 4' en Koningstraat 92 tevens als 'geluidszone – industrie'. Deze bestemmingen legden de voorheen bestaande situatie (horeca en detailhandel) vast maar maken de nu beoogde herontwikkeling naar wonen niet direct mogelijk.



Afbeelding 7:bestemmingen – Koningstraat 22 linksboven, Koningstraat 33 rechtsboven, Koningstraat 92 onder

Zowel de bestemming 'Horeca' als de bestemming 'Centrum' kent in het bijbehorende artikel de wijzigingsbevoegdheid waarin is geregeld dat Burgemeester en wethouders met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' en 'Centrum' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarde en met dien verstande dat:

- de bestemming Wonen, zoals opgenomen in artikel 8 van het bestemmingsplan van kracht wordt;
- de horecafunctie ter plaatse is beëindigd (eis binnen bestemming 'Horeca');

- de functies anders dan de functie wonen zijn beëindigd (eis binnen bestemming 'Centrum');
- de bestaande bouwmogelijkheden niet worden vergroot;
- voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder (eis binnen bestemming 'Horeca');
- het maximum toegestane aantal wooneenheden maximaal met één wooneenheid mag toenemen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan blijft het maximum aantal eenheden zoals weergegeven met de aanduiding als maximum toegestane aantal woningen gelden (mogelijkheid binnen bestemming 'Horeca');
- de regels ten aanzien van parkeren als vermeld in artikel 14 worden toegepast;
- voor gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument' de regels zoals opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Den Helder 2017, dan wel de rechtsopvolgers van deze verordening, in acht worden genomen (eis binnen bestemming 'Centrum').

Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

Voor de drie percelen geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. Daarbij zijn de criteria voor het doen van onderzoek overgenomen uit het beleidskader archeologie. Op deze wijze is de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor relevante activiteiten.

1.4.2. Paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021'

Op 6 september 2021 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' vastgesteld. Met een dit paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en bed and breakfast 2021' wordt een gemeentedeekkende planologische regeling gemaakt waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen wordt verwerkt. In dit beleid zijn onder andere kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen die vertaald zijn in het paraplubestemmingsplan. In de vigerende bestemmingsplannen is tijdelijk kamerverhuur niet geregeld. Ook voorzien de vigerende bestemmingsplannen niet in een regeling voor woningsplitsing.

Aanvullend op bovenstaande wordt in dit parapluplan ook een regeling opgenomen voor bed and breakfast (b&b) en parkeren.

Voor B&B geldt dat in de geldende bestemmingsplannen de vestiging van een b&b niet eenduidig is geregeld. Zo bevatten sommige bestemmingsplannen een regeling hieromtrent en andere niet. Het parapluplan voorziet daarom in een uniforme regeling voor b&b.

Verder is de parkeernorm in relatie tot kamerverhuur, het opsplitsen van woningen en bed and breakfast niet eenduidig in de vigerende bestemmingsplannen en het parkeerbeleid geregeld. Het parapluplan voorziet daarom tevens in een eenduidige regeling voor parkeren. De parkeernormen, zoals aangegeven in het 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' en de parkeernota van de gemeente zijn in deze leidend. Het bestemmingsplan voorziet niet zelf in

'harde' parkeernormen, maar bevat een regeling waarmee de afstemming met de parkeernota is gewaarborgd.

1.4.3. Paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2021'

Per 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder bepalingen ten aanzien van parkeernormen en laden/lossen, uit de bouwverordening komen te vervallen als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014. Om toch aan de parkeernormen te kunnen toetsen moeten deze worden geborgd in bestemmingsplannen.

Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Den Helder worden opgenomen, is het paraplubestemmingsplan opgesteld. In deze thematische herziening is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen in het geldende beleid.

1.5. Leeswijzer

Onderhavig wijzigingsplan bestaat naast deze inleiding met de aanleiding, de ligging van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ontwikkeling een overzicht van de geldende planologische regelingen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. De milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 bevat de verklaring van de regels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. Projectbeschrijving

2.1. Transformatie Koningstraat/Spoorstraat

Het geldende bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020' biedt de planologische basis voor transformatie van de Koningstraat – Spoorstraat naar (gemengd) levendig woongebied aan het park, waarmee gestreefd wordt naar het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied en in bredere zin naar een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad van Den Helder. In hoofdstuk 2.2 van de bestemmingsplantoelichting van dat plan zijn de visie en motivering van de toekomstige situatie beschreven, waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Samengevat komt het erop neer dat het noordelijke deel van de Koningstraat voornamelijk naar woongebied zal transformeren en het zuidelijke deel van de Koningstraat naar gemengd gebied. Bestaande horecavestigingen worden verplaatst.

De aanpak leidt tot renovatietrajecten van bestaande panden en woningbouwprojecten waarbij een kwalitatieve toevoeging voor bestaande en nieuwe woonmilieus in de aanloopstraten Koningstraat en Spoorstraat wordt gerealiseerd.

Met de herontwikkeling van de panden Koningstraat 22, 33 en 92 wordt aangesloten op die woningbouwprojecten. In het bestemmingsplan was daarin al voorzien door aan de panden een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' toe te kennen. Met toepassing van de randvoorwaarden die daarbij zijn gesteld wordt een goede aansluiting op de pandsgewijze architectuur van de bouwprojecten gerealiseerd en een menging van verschillende woningtypes tot stand gebracht.

2.2. Bestemmingen in het bestemmingsplan

De percelen Koningstraat 22, 33 en 92 krijgen in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de ter plaatse van de drie percelen geldende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' onveranderd overgenomen.

In de planregels is in Hoofdstuk 1 – Inleidende regels bepaald dat de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat-Spoorstraat 2020' onverkort van toepassing blijven, met in achtneming van de Paraplubestemmingsplannen 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' (NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1) en 'Parkeren 2021' (NL.IMRO.0400.BPPARKEREN2021-VST1).

3. Beleidskader

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied ‘Koningstraat 22, 33 en 92’ is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel vanuit de Europese Unie, van het Rijk, de provincie, als van de gemeente Den Helder.

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

3.1. Europees beleid

3.1.1. Kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

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

3.1.2. Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen in de

Gemeenschap voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich brengen. Zie de nota Water in beeld 09 'Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008' (nota Water in Beeld).

3.1.3. Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

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

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

Beschouwing en conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van een deel van het stadshart van Den Helder mogelijk gemaakt, waardoor het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving en duurzame economische mogelijkheden worden gestimuleerd. Het plan sluit aan bij de in bovengenoemde beleidsstukken aangehaalde wateraspecten. Een nadere toelichting op het aspect water volgt in paragraaf 4.1. Het wijzigingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in het Europees beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie paragraaf 3.2.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.2.4).

Beschouwing en conclusie

De onderwerpen vanuit de NOVI hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling op het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

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

Het Barro is met de aanvulling van 2012 uitgebreid met de volgende onderwerpen:

7. Rijkswaarswegen (Titel 2.1)
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
9. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
10. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
13. Veiligheid rond rijkswaarswegen;

14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

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

In dit wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de onderwerpen kustfundament, defensie en Waddenzee en waddengebied.

Kustfundament

Ten aanzien van het kustfundament zijn de artikelen 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.5 van belang. Artikel 2.3.3 geeft aan dat een bestemmingsplan de bestemming 'waterkering' geeft aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. In artikel 2.3.4 staat dat met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- De instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament;
- Het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Artikel 2.3.5. geeft daarnaast aan dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied, ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan, geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt binnen het kustfundament (afbeelding 5), met uitzondering van:

- Bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
- Herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk;
- Bouwwerken voor het openbaar belang voor zover deze bouwwerken niet buiten de gronden, bedoeld in het eerste lid, tot stand gebracht kunnen worden.

Waddengebied

Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied is artikel 2.5.6 van belang: op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.2 geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Defensie

Ten aanzien van defensie is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegkamp De Kooy. In artikel 2.6.4, vierde lid van het Barro is geregeld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

Beschouwing en conclusie

Het wijzigingsplan heeft geen (nadelige) gevolgen voor het kustfundament en maakt geen deel uit van een primaire waterkering. Het wijzigingsplan is voorts niet in strijd met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten van het Waddengebied en de Waddenzee zijn uitgesloten, omdat het wijzigingsplan niet voorziet in functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Het plangebied heeft daarbij geen betrekking op gronden die als onderdeel van de Waddenzee zijn aangewezen; significante gevolgen voor de cultuurhistorische kwaliteiten zijn daarmee uitgesloten. Een noodzaak tot het uitvoeren van een beoordeling van de gevolgen voor de kwaliteiten op grond van artikel 2.5.4 van het Barro en een verbod zoals opgenomen in artikel 2.5.5 van het Barro zijn daarom niet aan de orde.

3.2.3. Nationaal waterplan

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

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

Het beleid van de bovenstaande nota is door vertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap.

Beschouwing en conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.2.4. Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden - die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: ‘behoefte’. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie

Vooropgesteld moet worden dat de herontwikkeling van drie percelen naar drie woningen niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de laddertoets verplicht is. Niettemin wordt hieronder ingegaan op de behoefte aan deze drie woningen.

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is voor de zomer 2020 het RegioAkkoord “De Kop Groeit” vastgesteld. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030. Uitgangspunt hierbij is “sterke kernen, goede voorzieningen”. Ook is dit in de Woondeal Noord-Holland Noord opgenomen. De uitwerking vindt plaats in het ‘Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030’ (gedateerd 20 oktober 2020, op 10 november 2020 hebben de colleges van Den Helder, Hollands Kroon, Schagen, Texel en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met het Convenant), waarin de ambities van de vier gemeenten zijn opgenomen. Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Met het convenant beogen de vier Koggemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma(’s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. De partijen erkennen de aparte status van de gemeente Texel.

Het convenant is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering tot 2030 (kwantitatieve afspraken) is een kwalitatief afwegingskader vastgelegd. Met een werkwijze van adaptief programmeren wordt gewerkt aan een optimale balans tussen vraag- en aanbod van woningen. Deze werkwijze biedt ruimte voor de

bovengenoemde ambities van de regio en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop van Noord-Holland.

In kwantitatieve zin is het basisvertrekpunt de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 opgesteld door de provincie. Als volgende vertrekpunt wordt rekening gehouden met planuitval (30%). Dit betreft plannen in programma die door externe redenen toch geen doorgang vinden. Bij de derde richtwaarde wordt de anticipatie schil gehanteerd.

In bijlage 4 van het Convenant is het totaalprogramma weergegeven. De getoonde lijsten betreffen een 'vertreklijst', hiermee wordt voldaan aan de provinciale regels. Gedurende de looptijd van het convenant zal er adaptief geprogrammeerd worden. Dit zal gaan resulteren in mutaties van de getoonde vertreklijst. De actuele lijst/ overzicht is, gedurende de looptijd, te raadplegen in www.plancapaciteit.nl. De weergegeven lijst is van 20 oktober 2020 en is dus actueel. Aanvullend is het ook van belang om te adresseren dat het totaalprogramma als doel heeft inzicht te geven in de aan de bestaande woningvoorraad 'toe te voegen' woningen. Dit betekent dat er sprake is van een saldering: nieuw te bouwen woningen – te slopen woningen betreft totaalprogramma.

Koningstraat / Spoorstraatstaat in de lijst opgenomen als sloop/nieuwbouwplan met onherroepelijke status en een per saldo te realiseren aantal woningen van 130. Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van de realisatie van 3 nieuwe woningen.

De woningen zijn voorzien op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Qua kwalitatieve behoefte wordt aangesloten bij de woningbehoeften zoals deze vermeld zijn in de woonvisie.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de provinciale staten de Provinciale Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid vastgesteld.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdamië, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

Leefomgeving:

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en water robuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

Gebruik van leefomgeving:

- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie:

- De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie biedt de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

Naast de ambities worden in de Omgevingsvisie vijf samenhangende bewegingen geschetst. De bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven.

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.

4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

In het gebied rondom Den Helder komen de bewegingen Dynamisch schiereiland, Sterke kernen, sterke regio's en Nieuwe energie bij elkaar.

Beschouwing en conclusie

Het wijzigingsplan maakt de revitalisering van een deel van het stadshart van Den Helder mogelijk. Door deze ontwikkelingen mogelijk te maken ontstaat een betere leefomgeving en wordt de centrumfunctie van Den Helder verbeterd. In relatie tot deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Het wijzigingsplan past daarmee in de visie van de provincie.

3.3.2. Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Voor dit wijzigingsplan zijn de bepalingen in artikel 6.3 (Nieuwe stedelijke ontwikkelingen) en 6.62 (Klimaatadaptatie) van belang.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

De toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast,

overstroming, hitte en droogte. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Beschouwing en conclusie

Op de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken is uitgebreid ingegaan in de paragrafen 3.2.4 en 3.4 zodat op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

In paragraaf 4.6 is op het aspect Klimaatadaptatie ingegaan, na overleg met het Hoogheemraadschap, zodat ook op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Woondeal Noord-Holland Noord

In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. De scope van de woondeal is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners.

Uitgangspunt voor de regio is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-locaties wordt gebouwd. Den Helder is één van de locaties waar meer grootschalige ontwikkeling moet plaatsvinden.

3.4.2. Regioakkoord De Kop Groeit!

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is voor de zomer 2020 het RegioAkkoord "De Kop Groeit" vastgesteld. In paragraaf 3.2.5 werd daaraan al gerefereerd. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030. Uitgangspunt hierbij is "sterke kernen, goede voorzieningen". Ten aanzien van Den Helder is aangegeven dat met name in deze gemeente nog volop mogelijkheden zijn om binnenstedelijk door te gaan met ontwikkelen.

3.4.3. Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030

Op het convenant is al uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.2.5. In het Convenant zijn de ambities van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen, Texel opgenomen. Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Met het convenant beogen de vier Kopp gemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar

nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. De partijen erkennen de aparte status van de gemeente Texel.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Den Helder 2025

“Den Helder wil haar positie als centrumgemeente van de Kop van Noord-Holland verstevigen met goede en diverse werkmilieus, plezierige en veilige woonmilieus, een breed en kwalitatief goed voorzieningenniveau, een aantrekkelijk en levendig stadshart en een adequate infrastructuur. Daarvoor is het nodig dat de mensen in Den Helder willen blijven en dat nieuwe mensen en bedrijven naar Den Helder komen. Stabilisatie van het inwonersaantal is daarbij het eerste doel, waarna een stijging tot circa 60.000 inwoners wordt nagestreefd.”

Deze visie is uitgewerkt in een zestal doelen:

1. Duurzame economie: “Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis en technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme en recreatie en zorg en wellness als belangrijkste dragers.”;
2. Maatschappelijke betrokkenheid: “Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk.”;
3. Goed wonen: “Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.”;
4. Toerisme: “Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuurhistorisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler.”;
5. Centrum: “Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief de Oude Rijkswerf Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociale veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.”;
6. Infrastructuur: “De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

Dit wijzigingsplan draagt bij een concentratie van stedelijke functies in het stadshart met een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit.

3.5.2. Uitwerkingsplan Stadshart 2008

Om de stedelijke vernieuwing in het stadshart te ontwikkelen is in september 2008 het Uitwerkingsplan Stadshart vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. In het uitwerkingsplan is vermeld dat de gemeente wil bereiken met de ontwikkeling van het stadshart. In het kort betreft het streven dat de verbinding met zee meer zichtbaar moet worden in de stad, dat de straten in het stadshart verbeterd worden met betere bestrating en meer groen en dat het winkelgebied een nieuwe impuls krijgt door bestaande winkels meer te concentreren en nieuwe winkels toe te voegen. Ook krijgen de sociale en culturele aspecten nadere aandacht en wordt het stadspark ontwikkeld dat de verbinding tussen het station en de zeedijk moet accentueren en verbeteren.

Het uitwerkingsplan schetst een integraal plan dat tegemoet komt aan de doelstelling van de Strategische Visie 2020 om Den Helder te voorzien van een levendig en veilig stadshart door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goed en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningsniveau.

In het uitwerkingsplan zijn diverse doelstellingen verwoord. Deze doelstellingen zijn:

- Het versterken van de geborgenheid van de stad, in contrast met de weidsheid van de haven en de zee.
- Het aanhalen van het fijnmazige, stedelijk weefsel in de stad door kleinschalige, pandsgewijze nieuwbouw.
- Willemsoord ontwikkelen tot volwaardig en compleet stadsdeel met een menging van functies, zoals wonen, werken en vrije tijd functies.
- De ontwikkeling van een cultureel programma op Willemsoord Zuid met een koppeling naar de culturele voorzieningen in de omgeving. Het concentreren en versterken van het kernwinkelgebied, door de toevoeging van winkelconcentraties met gebouwde parkeervoorzieningen. De uitstraling van bestaande winkelstraten wordt verbeterd.
- Het versterken van de regionale functie van Den Helder. De synergie tussen de verschillende centrumfuncties versterken, door de herpositionering van de horeca en de nieuwe publieke functies.
- Verbetering van de bestaande woonomgeving, door het opknappen van openbare ruimte, het toevoegen van groen en de aanleg van het stadspark.
- Het gefaseerd aanbieden van diverse woonmilieus.
- Het toevoegen van eigentijdse sociale- en maatschappelijke voorzieningen.
- Ontwikkelen van de toeristische sector, verbetering van het ondernemersklimaat.

In relatie tot het realiseren van diverse woonmilieus wordt in het uitwerkingsplan omschreven dat gestreefd wordt naar een levendige woonbuurt met diverse stedelijke voorzieningen in de omgeving. Er wordt een menging van verschillende woningtypes gerealiseerd, gericht op starters, senioren, jonge gezinnen en meerpersoonshuishoudens met een gemiddelde koopkracht. Naast appartementen worden middelgrote eengezinswoningen met tuin en grotere stadswoningen met werkruimte gebouwd. Daarmee wordt onder meer ingespeeld op de vraag naar grondgebonden huurwoningen.

In het uitwerkingsplan wordt ook ingezoomd op de ontwikkelingen van (delen van) straten. Voor de Koningstraat Noord wordt gesteld dat hier een transformatie plaatsvindt van nachthoreca naar woonstraat, met ruimte voor enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes. De hoofdfunctie van Koningstraat Noord wordt wonen nabij het park. Panden met goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd. Een grotere verdiepingshoogte op de begane grond zorgt voor flexibele invulling van de plint, onder meer geschikt voor werken aan huis. De openbare ruimte krijgt een indeling met éénrichtingsverkeer, langsparkeren en bomen.

3.5.3. Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad Ambitiedocument 2014 – 2018

Dit ambitiedocument is in maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. In het document worden de ambities voor het stadshart bekrachtigd. In hoofdzaak betreft dit het streven om het stadshart verder te versterken en te ontwikkelen, waardoor mensen graag naar dit gebied komen en er willen verblijven. De ambitie wordt in het document nader geconcretiseerd door te benoemen waar nadrukkelijk energie op ingezet wordt. Zo wordt er gestreefd naar:

- plekken waar bewoners kunnen genieten;
- een aantrekkelijk, vitaal en compact winkelhart waar een ieder terecht kan voor de dagelijkse boodschappen en voor gezellig winkelen.
- een omgeving die kansen biedt om te ondernemen en initiatieven te ontplooiën;
- een omgeving die aantrekkelijk is om te wonen met een grote verscheidenheid aan woningen;
- een omgeving die uitnodigend is door aantrekkelijke entrees en een goede bereikbaarheid.

3.5.4. Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!”

Op 11 juli 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!” vastgesteld. In de visie is verwoord dat Den Helder een aantrekkelijke stad wil zijn voor de huidige en toekomstige bewoners en een verdere teruggang in de bevolkingsomvang wil voorkomen. Het behoud en versterken van welvaart en welzijn betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie om een spiraal naar beneden te voorkomen. De woonvisie is hierin ondersteunend. Doelgroepgericht wil Den Helder de samenstelling van bewoners meer in evenwicht brengen en een kwalitatief goede woon- en leefomgeving creëren. Er wordt ingezet op de volgende thema's:

- Betaalbare kwaliteit. Door de beperkte nieuwbouwpoging ligt de focus op de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en leefomgeving, gericht op goed onderhoud, levensloopbestendig en veilig. Het stadshart als huiskamer van de stad biedt kansen voor een combinatie van wonen, werken en winkelen. Naast kwaliteit is betaalbaarheid een belangrijk thema voor Den Helder. De gemeente wil betaalbare woningen op verschillende plaatsen in de stad creëren en gemengde wijken bevorderen. Energielasten moeten meegewogen worden als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.
- Goed wonen voor jong en oud. De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van jongeren. De lage woningprijzen bieden starters de mogelijkheid tot het kopen van een huis. Daarnaast wil Den Helder dat het toenemend percentage ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijft in

de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor een seniorenhuishouden of preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk.

- Duurzaam wonen. Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat van Den Helder (zon, wind). Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog en richt zich op het verduurzamen van de energievoorziening, de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Verduurzaming vraagt durf en ruimte om te experimenteren.
- Tijdelijk wonen. De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals shortstay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten.

Een belangrijk uitgangspunt is het vraaggericht bouwen dat bereikt wordt door:

- het toepassen van het regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen zoals dat met de regiogemeenten in een convenant is afgesproken.
- in te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en door het (laten) aanbieden van kavels
- faciliteren van vraaggestuurde ontwikkeling van woningbouwplannen door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen.
- de flexibiliteit vergroten door de vermindering en het simplificeren van het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waardoor er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte. Bij nieuwe plannen geldt: bouwen naar behoefte, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.
- Ruimte bieden voor het creëren van excellente woonmilieus.
- Duurzame nieuwbouw, stimuleren van extra duurzaamheidsmaatregelen, wonen aan het water en experimenteren met NOM (nul op de meter-woningen).

3.5.5. Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021'

De Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021' is vastgesteld op 30 januari 2017. Hierin zijn de parkeernormen voor de periode 2017-2021 opgenomen. Het plangebied ligt in de zone 'centrum'. Het parkeerbeleidsplan baseert haar cijfers op de CROW richtlijnen. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op in gegaan.

3.5.6. Kadernota detailhandel

De Kadernota 'detailhandel, naar kwaliteit en dynamiek' is op 17 september 2007 door de raad vastgesteld. In de nota is verwoord dat het in de Helderse detailhandelsstructuur gaat om het zoeken naar versterking en evenwicht. Dit komt onder andere voort uit de constatering dat de binnenstad weinig heeft om uit te dragen. Het aanbod moet daarom completer, compacter en gevarieerder zijn. Het ontbreekt duidelijk aan originaliteit, verrassing en koopstimulans. Hiernaast is de consument niet tevreden over de parkeergelegenheid in de binnenstad.

Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. 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.

In functionele zin wordt een compacter centrumgebied voorgestaan, waarbij enkele straten hun winkelfunctie verliezen en het aantal aanloopgebieden teruggebracht wordt. De wens tot concentratie leidt automatisch tot een verplaatsingsopgave. Als uitwerking van een compact kerngebied wordt een haltermodel (A1-winkelgebied) voorgesteld. Het is van belang dat winkels buiten het A1-gebied gestimuleerd moeten worden om gaten in dit A1-gebied op te vullen. Ook wordt in de nota gesteld dat het van belang is dat de binnenstad en Willemsoord een positief effect op elkaar hebben. Nieuwe initiatieven op Willemsoord mogen absoluut geen negatieve werking hebben op de binnenstad, en omgekeerd.

3.6. Beschouwing en conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een direct uitvloeisel van bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken die betrekking hebben op de herstructurering van het stadshart. Met dit wijzigingsplan wordt een planologisch kader geboden om de gewenste revitalisering van het betreffende deel van het stadshart mogelijk te maken. Het wijzigingsplan draagt bij aan het streven om een kwalitatief hoogstaande woon- en leefomgeving te realiseren met kwalitatief hoogstaande en bij de vraag aansluitende woningen en functies. Het wijzigingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1. Wettelijk kader

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan (en daarmee ook het wijzigingsplan) genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

De gemeente Den Helder heeft haar beleid ten aanzien van cultureel erfgoed en archeologie gevangen in de nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld in 2017) en het Beleidskader Archeologie (2017). In deze beleidsstukken worden de culturele en archeologische benoemd en op basis van bestaande inzichten en ambities beschermd.

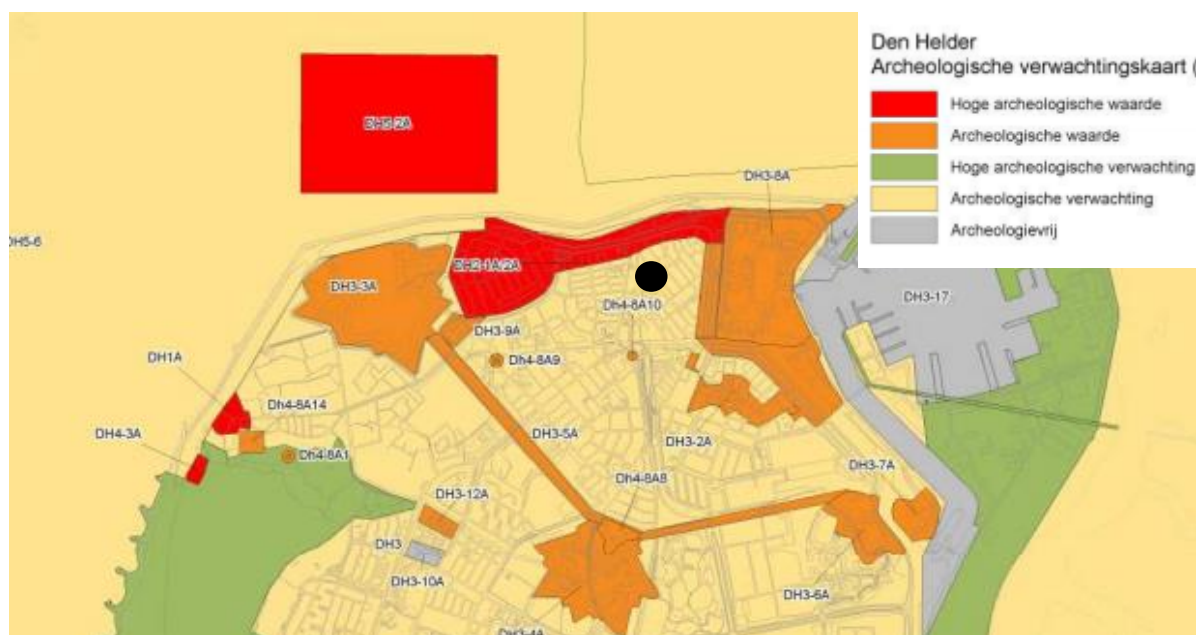
4.1.2. Beschouwing

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het gebied maakt ook geen deel uit van het beschermd stadsgezicht. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het gebied.

Archeologie

Het college van B en W heeft in 2017 de geactualiseerde archeologische beleidskaart en het daaraan gekoppelde beleid vastgesteld, daarnaast wordt de geactualiseerde archeologische beleidskaart gekoppeld aan het omgevingsplan.



Afbeelding 17: Den Helder Archeologische verwachtingskaart, de zwarte stip markeert globaal het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat is aangemerkt als 'Archeologische verwachting'. Op de beleidsadvieskaart is daarvoor aangegeven dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 3 meter.

Deze onderzoekspllicht is in het bestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-2, waarbij de criteria voor het doen van onderzoek overgenomen zijn uit het beleidskader. In dit wijzigingsplan blijft de dubbelbestemming van toepassing. Op deze wijze is de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor relevante activiteiten.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.2. Ecologie & stikstof

4.2.1. Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

De bestaande bebouwing Koningstraat 22 en 92 is reeds gesloopt. Voor verwezenlijking van het wijzigingsplan voor beide panden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Koningstraat 33 is nog niet gesloopt. Voor dat pand is een ecologische quick scan uitgevoerd (zie bijlage) om vast te stellen of het pand geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. Geconcludeerd is:

- Vleermuizen: Tijdens het veldbezoek zijn geen geschikte vaste verblijfplaatsen waargenomen. Door de geplande werkzaamheden zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes zijn niet te verwachten, aangezien deze tijdens de werkzaamheden gehandhaafd blijven.
- Vogels met jaarrond beschermde nesten: Het te slopen pand bevat geen geschikte nest- en broedplaatsen voor zwaar beschermde vogelsoorten. De werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.
- Vogels zonder jaarrond beschermde nesten: Voor dakbroeders als de scholekster of de zilvermeeuw zijn negatieve effecten niet te verwachten, omdat nestplaatsen uit te sluiten zijn vanwege het bitumendak en afwezigheid van kiezels. De schoorsteen van het pand is

een geschikte nest- en broedplaats voor de kauw. Negatieve effecten op de kauw zijn niet uit te sluiten wanneer de sloopwerkzaamheden gedurende de broedperiode uitgevoerd worden.

- NNN- en N2000 gebieden: Negatieve effecten door storingsfactoren zoals licht, geluid en trilling worden niet verwacht gezien de afstand tot de NNN- en Natura 2000-gebieden

Conclusie

Er worden geen beschermde natuurwaarden aangetast en het aspect ecologie vormt geen belemmering voor uitvoering van de werkzaamheden. Voor de ruimtelijke plannen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig.

4.2.2. Stikstofdepositie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied. In de omgeving van de planlocaties liggen de Natura2000-gebieden: Waddenzee, Noordzeekustzone en Duinen Den Helder en Duinen en Lage Land Texel. De Waddenzee is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied.

Voor de bouw- en de gebruiksfase van de ontwikkelingen die voorzien werden in het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020'. Zie daarvoor het Memo stikstofdepositie Spoorstraat Den Helder van ecologisch adviesbureau Els&Linde d.d. 24 juni 2020 dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. In dat memo is met behulp van Aerius (2020) berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie, na realisatie van alle ontwikkelingen die met dat bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Geconcludeerd is dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van verhoging van de depositie en dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is.

In dit geval wordt verouderde bebouwing met drie vestigingen van publieksaantrekkelijk gebruik (horeca, detailhandel) vervangen door drie woningen. De sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden ten behoeve van deze herontwikkeling en de tot voor kort bestaande situatie maakte deel uit van de referentiesituatie. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd (wat een verbetering is ten opzichte van de verouderde bebouwing) en leiden tot minder verkeersgeneratie. Het is daarom duidelijk dat de nieuwe situatie per saldo minder stikstofdepositie tot gevolg heeft dan de bestaande.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die met het wijzigingsplan mogelijk gemaakt worden geen externe werking op de beschermde gebieden zal hebben. Er is daarmee geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt geen beperking voor het uitvoeren van het wijzigingsplan.

4.3. Explosieven

Het plangebied is historisch verdacht op afwerpmunitie. Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient er rekening gehouden te worden met extra onderzoek en het verkrijgen van een 'verklaring vrij van explosieven'. De aanwezigheid van explosieven zal niet de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan belemmeren. Belemmering van uitvoerbaarheid zou kunnen plaatsvinden

wanneer er geen dekking is voor de kosten van opsporing en verwijdering van explosieven, maar die dekking is er wel: sinds 2009 wordt dit gedekt uit door het Rijk verstrekte bijdragen via het gemeentefonds.

Conclusie

Explosieven vormen geen beperking voor het uitvoeren van het wijzigingsplan.

4.4. Milieu

4.4.1. Bedrijven en milieuzonering

Bij de bouw van gevoelige functies, zoals woningen, is het van belang inzichtelijk te maken of er bedrijven zijn in de omgeving die een milieucontour hebben die van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Of andersom, dat de bouw van een nieuwe woning omliggende bedrijven belemmert doordat diens milieucontour wordt ingeperkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Er zijn in de omgeving van de drie percelen geen bedrijven aanwezig, nabij Koningstraat 92 wel winkels. De aan te houden richtafstand tussen winkels en woningen is volgens de VNG-brochure in gemengd gebied 0 meter, zodat de nabijheid van winkels geen belemmering vormt voor de nieuwe woonfunctie.

Conclusie

Op het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.4.2. Bodem

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat nieuwe gevoelige bestemmingen of uitbreidingen daarvan op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Als personen meer dan 2 uur verblijven in het bouwwerk en ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in nieuwe gevoelige bestemmingen en is er dus bodemonderzoek nodig.

Door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is tevens historisch onderzoek gedaan, waarmee op basis van beschikbare reeds uitgevoerde onderzoeken een inventarisatie uitgevoerd is naar de bestaande bodemkwaliteit. De conclusie van deze inventarisatie is dat de bodem in de binnenstad in algemene zin verontreinigd is. Dit wordt ook ondersteund door het gestelde in de bodemkwaliteitskaart, welke uitgaat van een bodemkwaliteitsklasse ‘industrie’ voor de bovengrond van de binnenstad.

Conclusie

Na analyse van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat:

- Rekening moet worden gehouden met oud-stedelijke verontreinigingen
- Dat dit moet worden bevestigd door bodemonderzoek na sloop bebouwing
- De mate en wijze van onderzoeken afhankelijk is van goed vooronderzoek
- Het raadzaam is ook onderzoek te doen als er niet wordt gesloopt maar intern verbouwd i.v.m. de te ontwikkelen woonfunctie.

Omdat het onderzoek voor de grotere ontwikkelingen nog uitgevoerd moet worden (dus niet alleen voor de drie in het wijzigingsplan betrokken adressen) wordt in opdracht van de Woningstichting / Helder Vastgoed een integraal onderzoek voor de totale ontwikkeling uitgevoerd. Een belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan is dit niet en in de exploitatie is rekening gehouden met eventuele saneringskosten.

4.4.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

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

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

Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is het "Besluit externe veiligheid transportroutes" kader, dat op 1 april 2015 in werking is getreden. Binnen de zogenaamde basisnetafstand (waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar mag zijn) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toestaan. Binnen de basisnetafstand mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Bij transportroutes die geen onderdeel uitmaken van het basisnet geldt een grenswaarde van PR 10^{-6} voor kwetsbare objecten en een richtwaarde PR 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Binnen 200 meter van een transportroute geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals aangegeven in artikel 8 van het Bevt.

Het invloedsgebied van de N250 bedraagt 355 meter aan weerszijden van de weg. Koningstraat 92 bevindt zich binnen het invloedsgebied van de N250 (op 280 meter afstand), beide andere percelen niet (meer dan 400 meter afstand). De drie percelen liggen echter alle buiten 200 meter van de weg waardoor de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het groepsrisico als gevolg van de weg. In het bestemmingsplan werd al vastgesteld dat het plangebied geen significante toename van de bevolking tot gevolg heeft en dat op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en er geen sprake is van toename van het groepsrisico als gevolg

van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is, indien toename van het groepsrisico minder dan 10% bedraagt en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, sprake van een zogenaamde beperkte verantwoording. Dat wil zeggen dat maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet overwogen hoeven te worden.

Voor de zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Door de omgevingsdienst is hiertoe op 20 april 2020 advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio merkte op dat bij ver- of nieuwbouw voor zover binnen 200 meter van de N250 bouwkundige maatregelen getroffen kunnen worden. Dit is een aanvullende suggestie. Bij ver- of nieuwbouw buiten 200 meter van de N250 hoeven geen bouwkundige maatregelen getroffen te worden. Tevens is geadviseerd over de basis hulpverlening met betrekking tot bluswatervoorziening.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is hiermee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. De regels in het besluit gelden voor de exploitant van een buisleiding en het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. In of nabij het plangebied zijn er geen landelijke of regionale leidingenstroken.

Conclusie

De uitvoering van het wijzigingsplan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van inrichtingen en buisleidingen. Koningstraat 92 bevindt zich binnen het invloedsgebied van de N250 (op 280 meter afstand), beide andere percelen niet (meer dan 400 meter afstand). Voor de onderhavige ontwikkeling hoeven geen bouwkundige maatregelen getroffen te worden. Er is daarom geen aanleiding tot nader onderzoek. De verantwoording en de adviesaanvraag bij de Veiligheidsregio hebben al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020'.

4.4.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan (wijzigingsplan) toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Voor het project wordt uitgegaan van 3 woningen, wat beduidend minder is dan de maximaal 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Ook als rekening wordt gehouden met andere ontwikkelingen in de omgeving dan is er cumulatief sprake van minder dan 1.500 woningen. Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het project. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

De uitvoering van het wijzigingsplan wordt niet belemmerd door de luchtkwaliteit.

4.4.5. Geluid

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Daarin is opgenomen dat voor geluidgevoelige functies, zoals scholen en woningen, bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting te bepalen. De wet omschrijft dat langs (spoor)wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen, geluidzones zijn gelegen. Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor spoorweglawaai en 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. De zonebreedte langs een spoorweg wordt bepaald door de vastgestelde waarden van de geluidproductieplafonds ter plaatse van de referentiepunten langs het spoor conform Artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder.

50 km/u wegen hebben een formele onderzoek plicht binnen een afstand van 200 meter. 30 km/u wegen hebben geen zone op grond van de wet geluidhinder maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting afkomstig van deze wegen wel bepaald.

De hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In voorliggende situatie zijn de nieuwe woningen gelegen in (binnen)stedelijke situatie. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt hiermee in onderhavig geval 63 dB. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein bedraagt 50 dB(A) (art. 44 Wgh) voor de nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde is 55 dB(A) (art. 59, lid 1 Wgh) Artikel 110f van de Wet geluidhinder schrijft voor dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening gehouden dient te worden met cumulatie van meerdere geluidbronnen en/of lawaaisoorten.

De percelen van het wijzigingsplan bevinden zich binnen de geluidzone langs Koningsplein/Pr.Hendriklaan/Polderweg en Koningstraat 92 is gelegen binnen de geluidzone rond industrieterrein Haven Den Helder. In opdracht van de gemeente Den Helder is op 22 april 2020 akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Kragten.

Resultaten

Voor wegverkeerslawaai is in dat rapport geen geluidbelasting berekend op de gevel van Koningstraat 22. Het dichtstbijzijnde rekenpunt is rekenpunt 13. Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting op dat rekenpunt maximaal 45 dB is, dus ruim onder de voor wegverkeer toegelaten 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afneemt naarmate verder de straat in wordt gerekend. De geluidbelasting op Koningstraat 22 is daarom lager dan 45 dB.

Voor wegverkeerslawaai blijkt uit het rapport dat op de gevel van Koningstraat 33 een geluidbelasting van 48 dB tot maximaal 50 dB vanwege Koningsplein/Pr.Hendriklaan/Polderweg berekend is.

Voor wegverkeerslawaai blijkt uit het rapport dat de geluidbelasting op de gevel van Koningstraat 92 ruim onder de voor wegverkeer toegelaten 48 dB blijft: ten hoogste 28 dB vanwege Koningsplein/Pr.Hendriklaan/Polderweg.

Voor industrielawaai is geen geluidbelasting berekend op het rekenpunt op de gevel van Koningstraat 92 (rekenpunt 46). Het naastgelegen rekenpunt is wel berekend, dat leidt tot een hoogste geluidbelasting van 43 dB(A). Het is daardoor duidelijk dat op Koningstraat 92 geen grotere geluidbelasting ondervindt dan de voor industrielawaai toegelaten 50 dB(A) is. Koningstraat 22 en 33 zijn gelegen buiten de geluidzone zodat ook voor die adressen zeker is dat de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A).

Maatregelen

In de rapportage is onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Het gaat daarbij over bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger zoals dove gevels en het integreren van schermen in de gevel. Geconcludeerd werd:

- Bronmaatregelen: Het terugdringen van de verkeersintensiteit stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard.
- Overdrachtsmaatregelen (schermen): het plaatsen van een afscherming is in de voorliggende situatie onrealistisch en stuit op bezwaren van stedenbouwkundig, planologische en verkeerskundige aard. Bovendien is, gezien de omvang van het plan en de benodigde reductie, het realiseren van een effectieve afscherming vanuit financieel oogpunt niet rendabel.
- Maatregelen ontvanger: omdat de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van de woningen wordt gerespecteerd zijn maatregelen aan de gevel, zoals het toepassen van dove gevels, vanuit de Wgh niet aan de orde. Bij het realiseren van de woningen dienen de gevels wel een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ($G_{A;k}$) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

Hogere waarden, gemeentelijk beleid

Indien een hogere waarde wordt aangevraagd dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid. Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid worden de volgende voorwaarden gesteld:

- In het gemeentelijk geluidbeleid zijn zogenoemde locatiespecifieke criteria opgenomen. Voor onderhavig plan geldt het ontheffingscriterium: “de locatie is opgenomen in herstructureringsplannen”.
- Er wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid. Wel wordt voldaan aan de bovengrens.
- In ieder geval dient bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde. Deze voorwaarde geldt voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai en/of industrielawaai wordt overschreden.
- Bij appartementen en seniorenwoningen, waar de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden, dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Bij ééngezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde.

Op de voorgevel van Koningstraat 33 een geluidbelasting van 48 dB tot maximaal 50 dB vanwege Koningsplein/Pr.Hendriklaan/Polderweg, op de achtergevel bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB vanwege wegverkeer. Aan de achtergevel van de woningen is daarmee sprake van een geluidluwe zijde.

Conclusie

Ten behoeve van het wijzigingsplan is het nodig dat voor Koningstraat 33 in verband met de geluidbelasting vanwege wegverkeer een hogere waarde van 50 dB wordt vastgesteld. Na het verkrijgen van de genoemde hogere waarde is het wijzigingsplan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect geluid (Wet geluidhinder).

4.4.6. Milieueffectenrapportage (MER)

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject”. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

Het voorliggende wijzigingsplan is niet te kwalificeren als ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ vanwege de geringe omvang van het plan en omdat het ruimtebeslag niet toeneemt.

4.5. Verkeer en parkeren

4.5.1. Parkeren

Met het verwezenlijken van het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum Koningstraat - Spoorstraat 2020' wordt het hele gebied rondom de Koningstraat aangepakt. Bepaalde functies verdwijnen en bepaalde functies, zoals wonen worden extra toegevoegd. Al met al zorgt dit voor een verandering in de parkeeropgave. In deze paragraaf wordt de parkeeropgave getoetst aan de parkeernormen.

Nota parkeernormen 2017-2021

De toepasselijke parkeernormen zijn vastgesteld in de Nota parkeernormen 2017-2021 en deze zijn door middel van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren 2021' planologisch verankerd (zie paragraaf 1.4.3). Hierna wordt op basis van de huidige parkeernormen de bestaande en toekomstige parkeervraag in beeld gebracht.

Het plangebied is opgedeeld in verschillende, onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, kleine clusters van woningen/bouwplannen.

Bestaande theoretische parkeervraag

Voor iedere cluster is gekeken welke functies daar aanwezig waren/zijn en wat de parkeervraag was van deze clusters. Daarbij is onderscheid gemaakt in woonfuncties en bedrijfsmatige functies. Er is rekening gehouden met inmiddels gesloopte functies mits deze niet ouder zijn dan 3 jaar. De huidige parkeervraag van de functies wordt opgevangen op de huidige parkeervoorzieningen in en om het plangebied.

Nieuwe theoretische parkeervraag

Vervolgens is voor iedere cluster bekeken welk bouwprogramma hier mogelijk verwezenlijkt zal gaan worden. Daarbij is getracht het maximaal mogelijke in te vullen. Hiermee wordt een worst-case scenario zichtbaar gemaakt.

Uitkomst

Voor het totale plangebied is op deze wijze gekeken of de parkeervraag door de transitie wijzigt. De berekening laat zien dat de totale parkeervraag voor het plangebied afneemt. Daarnaast is gekeken of het maatgevende moment wijzigt en wat de invloed daarvan is. Aangezien bedrijfsmatige functie worden getransformeerd naar woonfuncties is er een verschuiving van de drukke zaterdagmiddag naar de weekavond. Echter de parkeervraag op het maatgevende moment in de nieuwe situatie (weekavond) is aanzienlijk lager dan die op het meest maatgevende moment in de oude situatie (zaterdagmiddag). Als gekeken wordt naar het nieuwe maatgevende moment op de weekavond, als het merendeel van de bewoners thuis is, dan is te zien dat de nieuwe parkeervraag lager is dan de oude op de weekavond. De parkeerdruk neemt dus af.

Parkeeraanbod

Er is voorts in beeld gebracht wat het parkeeraanbod was binnen het plangebied en of dit wijzigt door de plannen. Er is in dit stadium alleen gekeken naar het maaiveldparkeren.

Opgemerkt moet worden dat bijvoorbeeld een parkeerterrein aan de Prins Hendriklaan niet wordt meegerekend, omdat dit een tijdelijke invulling was van een bouwkaavel. De functie van de voorziening was om centrumbezoekers een parkeerplek te bieden op de zaterdag. Het terrein vervulde geen structurele functie voor de buurt. De parkeergarage Koningshoek is in eerste instantie ook niet meegerekend. De garage wordt op dit moment gezien als een soort expansievat voor de buurt. Mocht door de plannen de parkeerdruk te hoog worden dan biedt deze garage voldoende mogelijkheden om parkeerders op te vangen.

Geconstateerd wordt dat het aantal maaiveldparkeervakken in het plangebied toeneemt omdat er parkeerplekken worden opgenomen in een aantal bouwclusters. Het parkeeraanbod op maaiveld neemt dus toe. De situatie verbetert.

Ontwikkelingen tot nu toe

Er is inmiddels een aantal clusters in ontwikkeling binnen het plangebied. De uiteindelijke programma's van deze clusters veelal zijn kleiner dan aanvankelijk geraamd. Dit betekent een gunstige ontwikkeling voor de verhouding tussen parkeervraag en –aanbod.

De wijzigingen in de programma's worden telkens ingevoerd in het rekenmodel waardoor de verschuivingen zichtbaar worden. Vanwege deze aanpassingen die telkens plaatsvinden is ervoor gekozen om in deze toelichting geen absolute aantallen te noemen.

Conclusie

Geconstateerd wordt dat de verhouding tussen parkeervraag en –aanbod binnen het plangebied door de transitie van bedrijfsfuncties naar wonen niet leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie maar eerder tot een verbetering.

4.5.2. Verkeer

De verkeersgeneratie van twee horecavestigingen en een winkel is groter dan van 3 woningen. Het wijzigingsplan leidt daarom tot een vermindering van de verkeersintensiteiten.

4.5.3. Conclusie verkeer en parkeren

De uitvoering van het wijzigingsplan wordt niet belemmerd door het aspect verkeer en parkeren.

4.6. **Water**

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente

vooroverleg moet hebben met het waterschap en de provincie (art. 3.1.1 Bro). En volgens artikel 3.1.6 Bro moet het resultaat van het overleg in de toelichting op het plan worden verwoord.

Nationaal en Europees waterbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in standhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

In de volgende paragraaf worden de effecten van het voornemen op de waterstructuur en de waterkwaliteit beschreven.

Beschouwing

Het plangebied, gelegen in de gemeente Den Helder, valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkwantiteit

Er bevindt zich geen water in het plangebied.

Verharding en compensatie

De herontwikkeling van de drie percelen leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Grondwater

Het wijzigingsplan voorziet in het herontwikkeling van delen van de Koningstraat, waaronder de drie percelen. Het is aannemelijk dat bij het bouw- en/of woningrijp maken van de locatie, bronbemaling zal worden toegepast. Afhankelijk van de te bemalen hoeveelheid is een watervergunning of een melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk.

Het onttrokken grondwater zal ook moeten worden afgevoerd. Het hoogheemraadschap is net als voor de onttrekking van het grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor het retour bemalen van het onttrokken water is de provincie aanspreekpunt. Voor de eventuele lozing van het bemalingswater op het riool dient u nadere afspraken te maken met de rioolbeheerder, de gemeente.

De herontwikkeling omvat geen ondergrondse bebouwing en heeft in de gebruiksfase geen effect op grondwaterstanden.

Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe oppervlakken kan als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Daarnaast adviseert het Hoogheemraadschap om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Stedelijke uitbreidingen leiden in de meeste gevallen tot een toename van het aanbod van afvalwater. Het afvalwater moet worden ingezameld en getransporteerd naar de zuiveringstechnische werken (rioolgemalen en/of RWZI) van het Hoogheemraadschap. Het is van belang dat de gemeente in een vroegtijdig stadium van het ontwikkelingsplan afstemming zoekt met het Hoogheemraadschap over de hoeveelheid en samenstelling van het aangeboden afvalwater, de locatie en wijze waarop zij het afvalwater wil aanbieden.

Omdat het huidige watersysteem behouden blijft, komt de oppervlaktewaterkwaliteit niet in het geding. Daar waar later alsnog wijzigingen in het watersysteem vereist zijn worden deze dusdanig uitgevoerd dat de doorstroming van het systeem en daarmee de waterkwaliteit niet verslechtert.

Ruimtelijke adaptatie / Klimaatadaptatie

Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval steeds vaker voorkomen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het

plangebied. Ruim bemeten (verdiepte) groenstroken en groene tuinen zijn zowel effectief bij wateroverlast als hittestress. Ook bolle of holle straatprofielen kunnen water bergen bij extreme neerslag.

Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen. Waterveiligheid is dan ook niet in het geding.

Afvalwaterketen

Het verhard oppervlak van de herontwikkeling van de Koningstraat wordt afgekoppeld, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. Hemelwater kan op deze wijze, eventueel via bodempassages, afstromen richting het oppervlaktewater of infiltreren in de groene bermstroken.

De vernieuwing van het plangebied leidt mogelijk tot een toename van de vuilwaterstroom, dit zal uitgezocht moet worden in welke mate en of het überhaupt wel plaatsvindt.

Beheer en onderhoud

Indien het huidige watersysteem grotendeels behouden blijft, blijven ook de huidige onderhoudsmethoden gehandhaafd.

Watertoets

De watertoets is in december 2021 digitaal afgenomen en er zijn geen complicaties naar voren gekomen. Bij het 3.1.1-overleg wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het toetsresultaat is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 2 en de samenvatting van de watertoets is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 3.

Conclusie

Er is advies vanuit het Hoogheemraadschap ingewonnen en het resultaat daarvan is verwerkt in deze plantoelichting. Er zijn geen nadelige effecten op de waterkwaliteit en kwantiteit.

4.7. Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop in relatie tot een ruimtelijk plan rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van het plan zal een concrete toelichting op de maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing worden gegeven. De te realiseren gebouwen zullen voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen in elk geval voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die gelden ten aanzien van nieuwbouw. Daarbij is ook de Wet vet (Voortgang Energie Transitie) vanaf 1 juli 2018 van kracht, waarmee gebouwen aardgasvrij gerealiseerd dienen te worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Voorinformatie

Over het bestemmingsplan is in mei 2020 inspraak gehouden en daarna werd het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan vaststelling ter inzage gelegd. In dat kader werden belangstellenden al geïnformeerd over de aanpak om leegstaande {horeca}panden en braakliggende terreinen te ontwikkelen tot nieuwe woningen.

5.1.2. Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro

Op [datum] werd in de Staatscourant en het Gemeenteblad de Kennisgeving vooraankondiging voorontwerp van wijzigingsplan ex artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd. Daarin werd de globale begrenzing van het plan benoemd en werd beschreven dat het plan voorziet in de herontwikkeling van de drie percelen ten behoeve van wonen.

5.1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp wijzigingsplan is op [datum] toegezonden aan een aantal overleginstanties met het verzoek binnen 6 weken reactie op de stukken te geven. Het verzoek werd verzonden aan:

1. NMF Erfgoedadvies
2. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
3. Provincie Noord-Holland
4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hierna wordt ingegaan op de ingekomen reacties.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.1.4. Inspraak

Burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder maakten op [datum] door publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad bekend, dat een voorontwerp van het wijzigingsplan ter inzage werd gelegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarin werd de globale begrenzing van het plan benoemd en werd beschreven dat het plan voorziet in de bouw van woningen ter vervanging van twee horecavestigingen en een winkel.

Het voorontwerp lag met ingang van [datum] gedurende [aantal] weken ter inzage. Gedurende deze periode van ter inzage ligging kon een schriftelijke reactie worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Daarvan is wel/geen gebruik gemaakt.

5.1.5. Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan lag van [datum] tot en met [datum] ter inzage. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

5.2. **Economische uitvoerbaarheid**

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan (daaronder tevens begrepen een wijzigingsplan) vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. In hoofdstuk 2 en 3 is de uitvoerbaarheid vanuit geldend beleid en omgevingsaspecten aangetoond.

De herontwikkeling van de drie percelen geschied voor rekening en risico van de Woningstichting Den Helder (Helder Vastgoed bv). De percelen zijn door deze partij al aangekocht.

5.3. **Grondexploitatie**

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

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

In dit geval zijn er geen te verhalen kosten gemoeid met de verwezenlijking van het wijzigingsplan en er wordt daarom geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

5.4. **Conclusie**

Voor de realisatie van het project is er getoetst aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van onderliggend project. Tevens is er gekeken naar de grondexploitatie. Geconcludeerd kan worden dat het project gezien de voorliggende onderwerpen uitvoerbaar is.