



AROM

Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Duinweg
Den Helder

Realisatie woning kavel 20

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
A. Tuin Den Helder B.V.

Rapportnummer:
15.515_R_01

Datum vrijgave
juli 2015

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	5
	Vigerend bestemmingsplan	6
	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
	Huidige situatie	8
	Beschrijving plangebied en omgeving	8
	Gewenste situatie	9
3	BELEIDSKADER	12
	Rijksbeleid	12
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	12
	3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
	3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	14
	3.1.4 Natura2000	15
	3.1.5 Natuurbeschermingswet 1998	15
	3.1.6 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	18
	3.1.7 Duurzame ladder verstedelijking	19
	3.1.8 Conclusie	20
	Provinciaal beleid	20
	3.1.9 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	20
	3.1.10 Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)	23
	3.1.11 Waterplan 2010-2015	23
	3.1.12 Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)	23
	Regionaal beleid	24
	3.1.13 Regionaal onderzoek woningmarkt (januari 2009)	24
	3.1.14 Regionaal Actieprogramma wonen	25
	Gemeentelijk beleid	25
	3.1.15 Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)	25
	3.1.16 Strategische Visie 2020	26
	3.1.17 Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015	26
	3.1.18 Waterplan	27
	3.1.19 Parkeervisie Den Helder Hoofdlijnen van het parkeerbeleid	27
	3.1.20 Nota Bouwen en parkeren 2011-2016	28
	3.1.21 Nota cultuurhistorische waarden	30
4	OMGEVINGSASPECTEN	31
	Inleiding	31
	Archeologie	31
	4.1.1 Aanleiding en doel	31
	4.1.2 Doorwerking in het plan	31
	Flora- en Fauna	31
	4.1.3 Aanleiding en doel	31

4.1.4	<i>Doorwerking in het plan</i>	32
Watertoets	.....	33
4.1.5	<i>Aanleiding en doel</i>	33
4.1.6	<i>Doorwerking in het plan</i>	35
Bodemonderzoek	.....	36
4.1.7	<i>Aanleiding en doel</i>	36
4.1.8	<i>Doorwerking in het plan</i>	36
Geluid	.....	38
4.1.9	<i>Aanleiding en doel</i>	38
4.1.10	<i>Doorwerking in het plan</i>	38
Externe veiligheid	.....	39
4.1.11	<i>Aanleiding en doel</i>	39
4.1.12	<i>Doorwerking in het plan</i>	39
Luchtkwaliteit	.....	40
4.1.13	<i>Aanleiding en doel</i>	40
4.1.14	<i>Doorwerking in het plan</i>	41
Bedrijven- en milieuzonering	.....	41
4.1.15	<i>Aanleiding en doel</i>	41
4.1.16	<i>Doorwerking in het plan</i>	42
Vormvrije-m.e.r.-beoordeling	.....	42
4.1.17	<i>Aanleiding en doel</i>	42
4.1.18	<i>Doorwerking in het plan</i>	42
5	UITVOERBAARHEID	44
Economische uitvoerbaarheid	.....	44
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	.....	44
INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN	.....	46

1 INLEIDING

Aanleiding

Het voormalige O.S.&O.-terrein, nabij de Duinweg in Huisduinen, wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Vooruitlopend daarop is het gewenst om voor de bouw van één vrijstaande woning op bouwkavel 20 af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Hieronder is een impressie opgenomen van de nieuw te bouwen woning.



Figuur: nieuw te bouwen woning op voormalige OS&O-terrein.

Voor het O.S.&O.-terrein is een nieuwe stedenbouwkundige- en landschappelijke visie ontwikkeld. De bedoeling van deze visie is om een passende, duurzame en economisch haalbare invulling voor het O.S.&O.-terrein te bewerkstelligen, ten dienste van het bijzondere karakter van het gebied, de op het terrein aanwezige rijksmonumenten en de bewoners van het dorp Huisduinen.

Vanwege de ligging dicht tegen de kom van Huisduinen aan leent deze locatie zich uitstekend voor herontwikkeling naar woningbouw.

In het vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier is de locatie daartoe grotendeels bestemd als 'Woongebied' (WG). Sinds de raadsvastelling op 29 november 2010 zijn de plannen gewijzigd. Zo is bouwkavel nr. 20, voor de bouw van één vrijstaande woning, momenteel deels op de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied geprojecteerd.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de huidige situatie op de bouwlocatie aan de Duinweg.



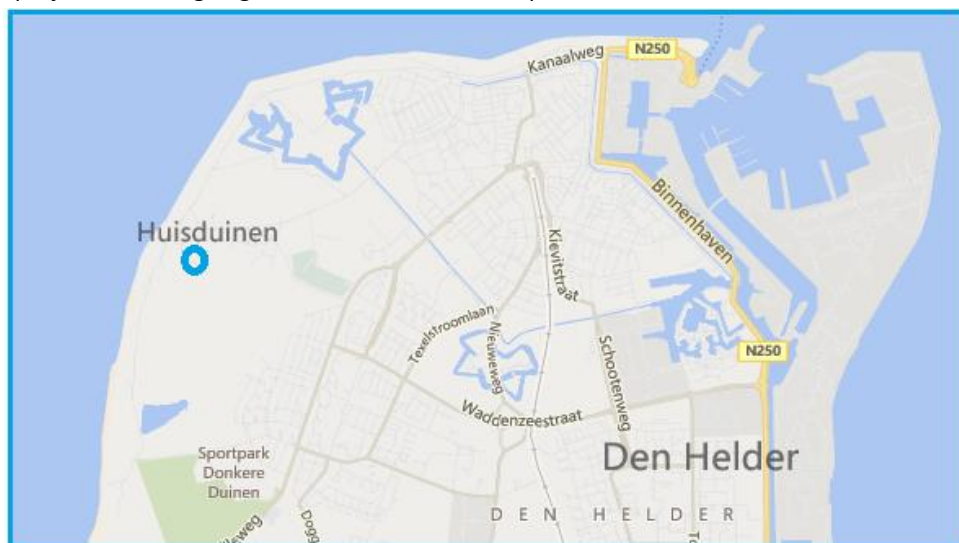
Figuur: deel OS&O-terrein met projectlocatie (parkere

Op de afbeelding hierboven is op de achtergrond de loods op het OS&O-terrein te zien. Het voorste gebouw is gesloopt. Daar is een deel van de projectlocatie gesitueerd.

Het vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier staat de realisatie van een vrijstaande woning op de voorgestelde locatie niet toe. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor een directe woonbestemming.

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het hart van het dorp Huisduinen.



Figuur: ligging projectlocatie in groter verband

De locatie wordt omsloten door een aantal te onderscheiden eenheden. Zo wordt het projectgebied aan de zuidkant begrensd door een prachtig duingebied terwijl het aan de overige zijden wordt geflankeerd door bestaande bebouwingen.



Figuur: deel voormalige OS&O-terrein met projectlocatie (Bron: Bingmaps.com)

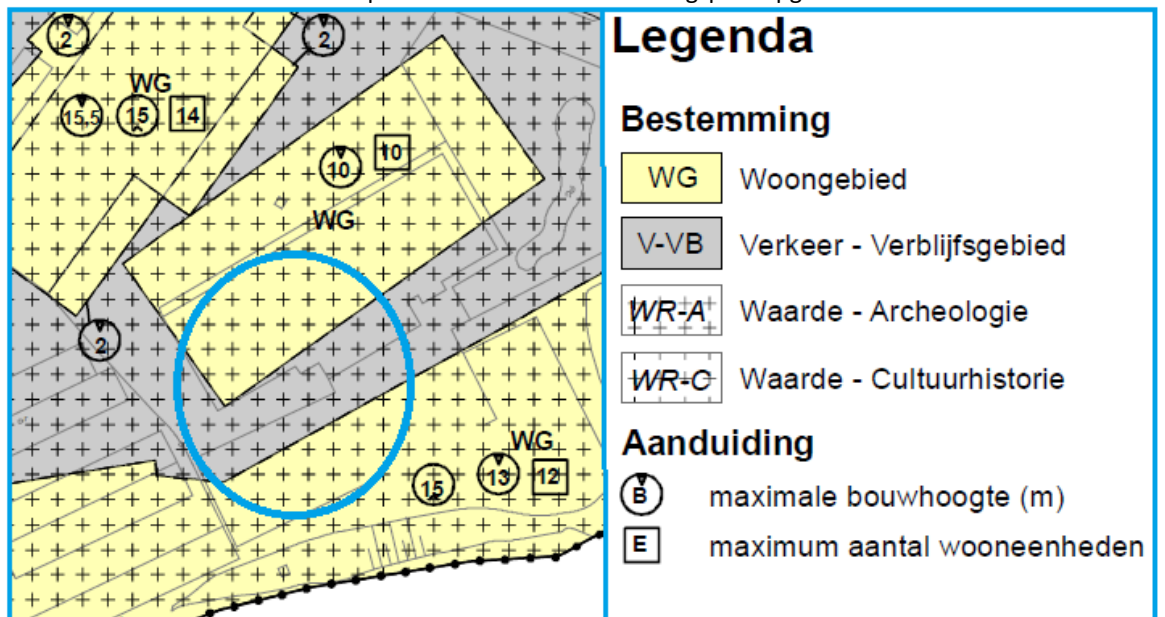
Op het terrein zelf staan een aantal gebouwen die later als rijksmonument zijn bestempeld. Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn deze, in opdracht van de Duitse bezetter, gebouwd.

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Huisduinerkwartier, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2010 en onherroepelijk geworden op 16 februari 2011.

Hieronder is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur: uitsnede kaart bestemmingsplan Huisduinerkwartier

Bestemming en bouwvoorschriften

De locatie is bestemd ten behoeve van 'Woongebied' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' (artikel 6) is het bouwen van de gewenste woning toegestaan.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 5) staat 'wegen, straten en paden etc.' toe. Het bouwen van een woning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het bouwvlak en de bestemming komen derhalve deels niet overeen met de geplande woonbebouwing.

Een binnenplanse afwijking of een wijzigingsbevoegdheid voor de functieverandering of het overschrijden van bouwgrenzen is niet gegeven. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is het gewenst om met een buitenplanse regeling af te wijken van het bestemmingsplan.

Motivering

Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot staat in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

Huidige situatie

Het perceel, gelegen aan de Duinweg 4, is kadastraal bekend Den Helder, sectie B, nr. 1669. De totale oppervlakte van het voormalige OS&O-terrein bedraagt circa 2,23 ha.

Hieronder is de projectlocatie blauw omcirkeld.



Figuur: luchtfoto projectlocatie.

Te zien is op de afbeelding hierboven dat een deel van de projectlocatie reeds bebouwd is. Het pand waarop de bouwkavel is geprojecteerd is gesloopt. De percelen rondom de hoofdbebouwing zijn grotendeels verhard. De projectlocatie ligt in de nabijheid van het duingebied.

Beschrijving plangebied en omgeving

Het van oorsprong Duitse militaire complex werd aangelegd op het Galgenveld van Huisduinen en bestaat in de huidige situatie uit een poortgebouw aan de toegangsweg, een hoofdgebouw (Logement en Casino Duitse officieren) en een loods. Het complex werd waarschijnlijk in of rond 1942 door de Duitse bezettingsmacht gebouwd als onderdeel van de Atlantikwall. Dit is een kustverdedigingslinie die zich uitstrekte van de westkust van Frankrijk tot het noorden van Noorwegen.

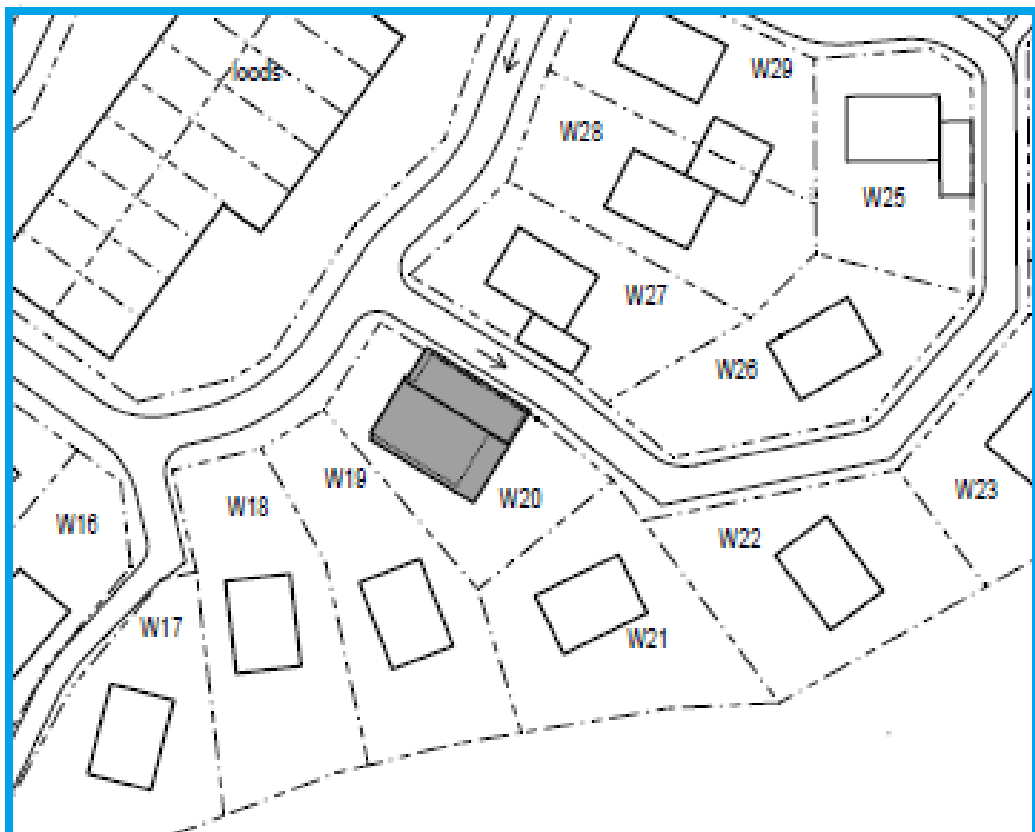
Direct na de Tweede Wereldoorlog kwam het complex in gebruik bij de Koninklijke Marine als terrein voor Ontwikkeling, Sport en Ontspanning (O.S.&O.).

Het complex is in 1996 overgedragen door de Dienst der Domeinen aan de Gemeente Den Helder. Vervolgens werden in 1997 de drie gebouwen tot Rijksmonumenten verklaard. De laatste decennia is de loods in gebruik geweest als kunstenaarsatelier van Ruud van de Wint.

De drie panden laten zich kenmerken door monumentaliteit en een classiciserende bouwtrant die ook wel bekend staat als ‘Derde Rijks-stijl’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van symmetrische plattegronden, grote vertrekken, steriometrische bouwvolumes, gevels voorzien van zuilengalerijen, buitenwanden van metselwerk en gereduceerde classiciserende ornamenten van natuur- of kunststeen (Bron: rapportage bouwhistorische opname 2004).

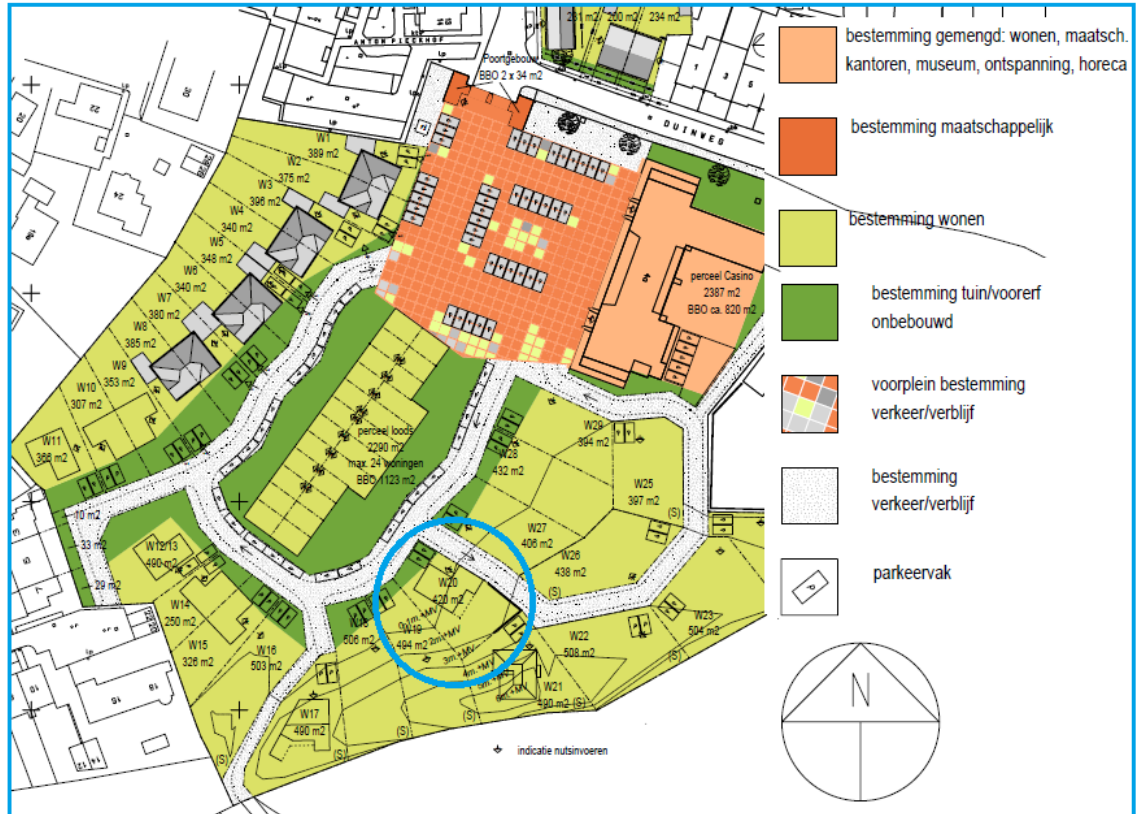
Gewenste situatie

Het is gewenst om op kavel nummer 20 een woning te kunnen bouwen. Hieronder is de ligging van de kavel weergegeven, waarbij het hoofdgebouw grijs is ingekleurd.



Figuur: ligging kavel W20

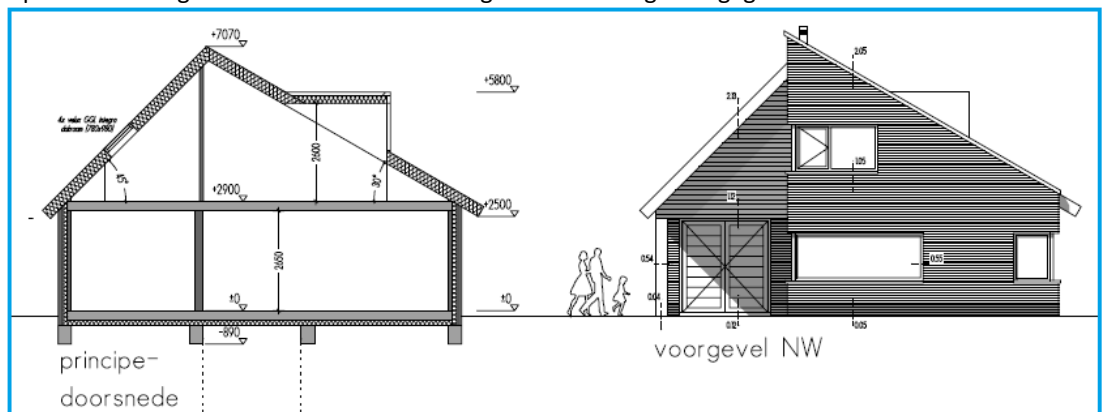
Voor de ontwikkeling van het woongebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen.



Figuur: verkavelingsschets stedenbouwkundig plan Kapitein-Jacobs-Kapitein en Vos Tuin en Landschap d.d. april 2015

De ligging van de kavel is op bovenstaande afbeelding blauw omlijnd.

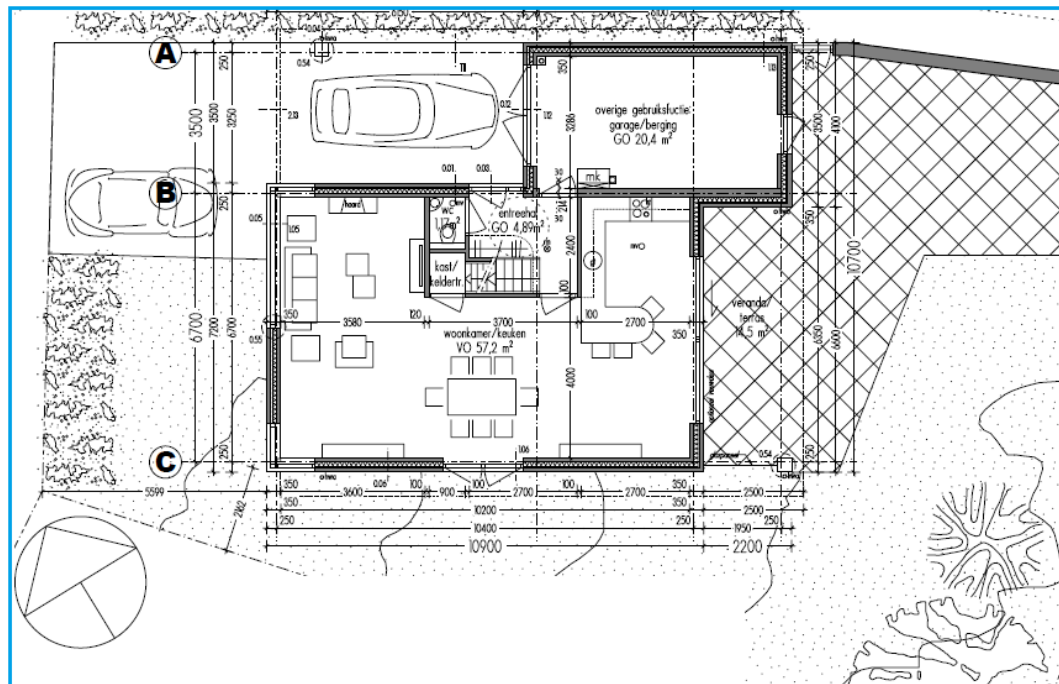
Op de afbeelding hieronder is een afbeelding van de woning weergegeven.



Figuur: uitwerking appartementengebouw stedenbouwkundig plan Van den Pauwert architecten

De woning bestaat uit 2 bouwlagen met een hoogte van iets meer dan 7 m. Tevens wordt een kelder gerealiseerd met een brutovloeroppervlak van 15 m². De goothoogte ligt op 2,5 m. Wat het parkeren betreft zijn 2 parkeerplaatsen en een garage-berging, op eigen terrein, voorzien.

Hieronder is een bovenaanzicht opgenomen van een uitwerking voor de te bouwen vrijstaande woning.



Figuur: bovenaanzicht te bouwen woning

Conclusie

De vrijstaande te bouwen woning op kavel 20 maakt onderdeel uit van een samenhangend woon- werkgebied waarbij de vrijstaande woning de overgang vormt van de dichtere bebouwing in het centrum van het plan naar het omliggende duingebied.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is voor regionale stedelijke functies uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Voor de invulling van het ruimtelijk beleid geeft het Rijk meer ruimte voor provincies en gemeenten. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is als nationaal belang aangegeven dat er sprake is van een herijkte Ecologische Hoofdstructuur.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is in het SVIR niet specifiek benoemd of aangeduid. Wel past het project in de gedachte om zorgvuldig om te gaan met ruimtegebruik door bebouwde kavels te benutten voor nieuwe functies. In het kader van de 'ladder van duurzame verstedelijking' is de woningbouwbehoefte onderbouwd in paragraaf 3.1.14 Regionale Actieprogramma wonen.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro is normstellend en wordt geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen van belang.

- Kustfundament;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Ecologische hoofdstructuur.

De overige onderwerpen zijn niet relevant met betrekking tot het plangebied.

Kustfundament

Op onderstaande afbeelding is de ligging weergegeven ten opzichte van het kustfundament (geel).



Figuur: ligging projectlocatie ten opzichte van kustfundament (geel)

Op de afbeelding is te zien dat de projectlocatie buiten het kustfundament is gelegen. Het project tast de belangen van het fundament dan ook niet aan.

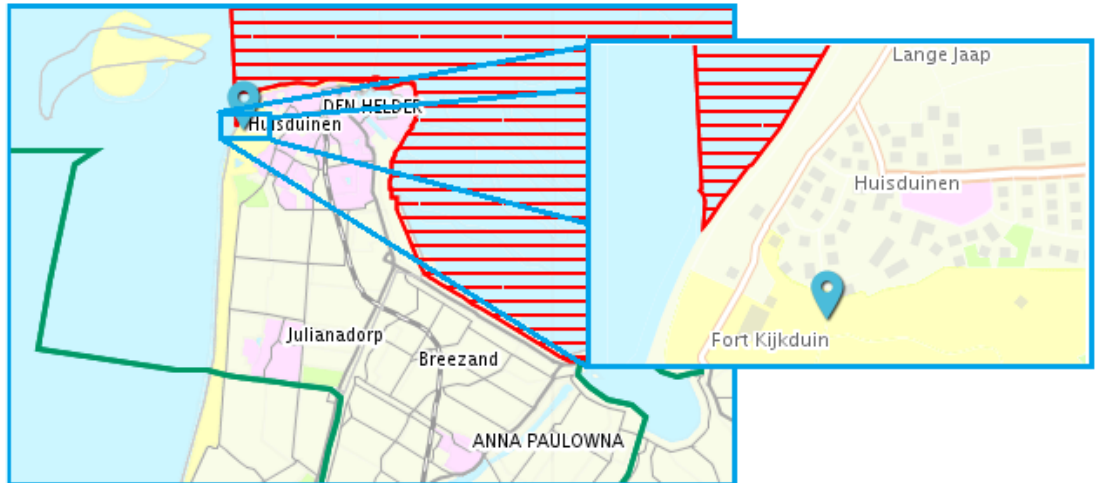
Waddenzee en waddengebied

Zoals op de afbeelding op de volgende pagina is te zien is het projectgebied gelegen buiten de Waddenzee (rode arcering) en binnen het Waddengebied (groene lijn). Ten aanzien van 'Waddenzee en waddengebied' is artikel 2.5.6 van belang voor onderhavig project. Daarin is geregeld dat op een bestemmingsplan (lees: of afwijking daarvan) 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 significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, de artikelen 2.5.4, 2.5.5 en 2.5.12 van het Barro van overeenkomstige toepassing zijn.

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.

Ten aanzien van het plan

Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten zijn uitgesloten, omdat de afwijking feitelijk ziet op een verschuiving van het bouwblok voor de woning. De woning zelf is op het terrein reeds toegestaan. Daarbij is de maximale hoogte van rond de 7m zo laag dat deze wordt afgeschermd door de Zeewering en bestaande bebouwing en op een zo grote afstand van de Waddenzee ligt dat een zichtbaar effect op het waddengebied is uitgesloten.



Figuur: ligging projectlocatie ten opzichte van Waddenzee en Waddengebied

Concluderend kan gesteld worden dat het bouwplan niet voorziet in afwijkende maximale bouwhoogten en in bijzondere functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Defensie (Art 2.6 Barro)

Ten aanzien van 'Defensie' is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het 'obstakelbeheersgebied' van Vliegkamp De Kooy, evenals dat over het plangebied een tweetal radarzones zijn gelegen.

Ten aanzien van plangebied

Aangezien het project slechts voorziet in bebouwing tot 7,1 m hoog is een verdere toets op dit onderdeel niet noodzakelijk.

Ecologische hoofdstructuur (art 2.10 Barro)

In dit artikel wordt bepaald dat de gebieden vallend onder de economische hoofdstructuur (EHS) inhoudend een stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten in de provinciale verordening worden aangewezen en beschermd.

Voor Noord-Holland is dit gebeurd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) dit onderwerp zal in het provinciaal beleid verder aan de orde komen.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

3.1.4 Natura2000

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld uiterlijk in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. Zij doet dit onder meer door het realiseren van een netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. De belangrijke Europese instrumenten om de doelstelling van Natura 2000 te realiseren zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bepalen dat de lidstaten speciale gebieden aanwijzen, die geschikt zijn om het duurzaam voortbestaan van de meest bedreigde soorten en habitattypen te verzekeren. In en rondom de Natura 2000-gebieden zal rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden voor het voortbestaan van die soorten en habitattypen.

De bescherming van de 2000-gebieden loopt langs drie sporen: aanwijzing, beheerplan en vergunning. Dit is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is Natura 2000 in de Nederlandse regelgeving verankerd.

Eerst wordt voor elk gebied vastgelegd met welk doel het is aangemerkt als Natura 2000 gebied (de instandhoudingsdoelen) en wordt de exacte begrenzing vastgesteld. Dit gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. Vervolgens wordt per gebied een beheerplan gemaakt, waarin staat beschreven wat er nodig is om de natuurdoelen van dat gebied te halen. Daar hoort ook een beschrijving bij van wat wel en niet is toegestaan in het gebied.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura 2000-gebied kunnen vergunning plichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer:

'Een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied, moet worden beschouwd als een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor het gebied, wanneer het de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen'. Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning kan worden verkregen. Aan het verlenen van een vergunning zijn voorwaarden verbonden, deze zijn vastgelegd in artikel 19d (envolgende) Nb-wet.

In de volgende paragraaf is het project ten aanzien van het omliggende natuurgebied beschouwd.

3.1.5 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

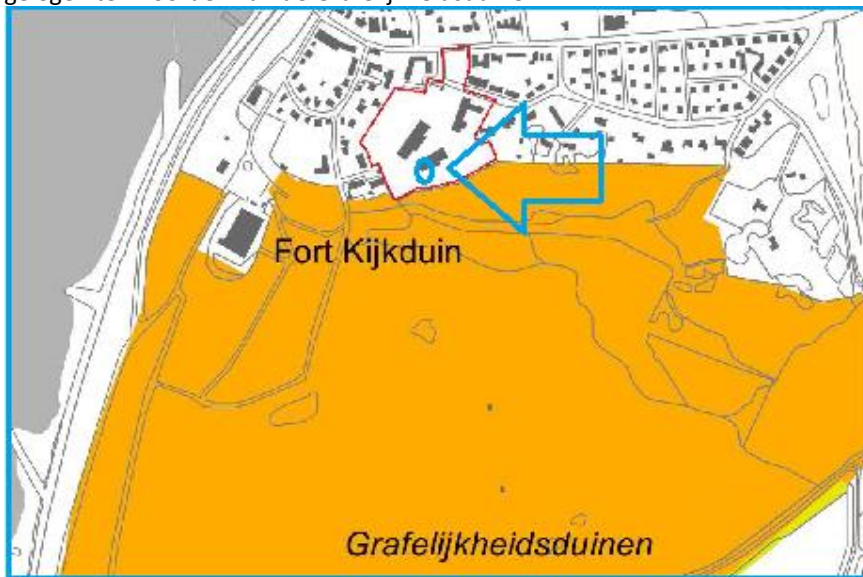
- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 biedt onder andere de juridische basis voor vergunningverlening. De wet bepaalt dat projecten die de kwaliteit van het habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is gelegen buiten het 'Natura 2000'-gebied en Beschermd Natuurmonument Duinen Den Helder – Callantsoog. Het projectgebied is gelegen ten noorden van de Grafelijkheidsduinen.



Figuur: Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000-gebied en Natuurmonument (okergeel).

In de Natuurbeschermingswet is er sprake van een 'nieuwe' activiteit indien de activiteiten nog niet in precies dezelfde vorm, dus zonder verandering van gegevens, eerder beoordeeld zijn. De voorgenomen woningbouw plannen op het O.S.&O.-terrein zijn niet eerder getoetst en worden dan ook als een 'nieuwe activiteit' beschouwd.

Gelet op het feit dat het plan voor de vrijstaande woning onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan zijn de activiteiten voor het totale plan beoordeeld op de belangen vanuit de Natuurbeschermingswet.

Door Bureau Aandacht voor de Natuur is een Passende beoordeling uitgevoerd (Passende beoordeling Natuurbeschermingswet ontwikkeling O.S.&O. terrein te Huisduinen, 8 mei 2015, Hippolytushoef). Het rapport is in de bijlage opgenomen.

Een rapportage naar de stikstofdepositie van het plan maakt onderdeel uit van de Passende beoordeling (Rapportage onderzoek stikstofdepositie ontwikkeling O.S.&O.-terrein Huisduinen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 7 mei 2015).

Met betrekking tot het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder - Callantsoog kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen bouwplannen op het O.S.&O. terrein tot een aantal negatieve effecten kunnen leiden. De effecten hebben met name betrekking op het habitatype H2130B, Kalkarme Grijs Duinen. Met de effecten zijn de volgende verstoringsfactoren aan de orde:

- Verzuring en vermessing door Stikstofdepositie
- Optische verstoring
- Verstoring door mechanische effecten

De door het verkeer en de CV-ketels naar de lucht geëmitteerde stoffen zijn stikstofdioxiden (NOx) en ammoniak (NH3). Beide stoffen worden na emissie in de lucht verspreid en slaan vervolgens in de omgeving neer (depositie). Omdat dit tot negatieve gevolgen kan leiden voor Natura 2000-gebieden (o.a. verandering van vegetatie), is met behulp van een rekenmodel (OPS) onderzocht wat de omvang van de depositie van stikstofoxiden in de omgeving van het terrein is.

Uit de rekenresultaten van de OPS-berekeningen (bijlage 3 van de Rapportage onderzoek stikstofdepositie ontwikkeling O.S.&O.-terrein Huisduinen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 7 mei 2015) lijkt dat door de geplande ontwikkelingen op het O.S.&O. terrein de stikstofdepositie in het Natura2000-gebied 'Duinen Den Helder- Callantsoog' gaat afnemen in vergelijking met het gebruik van het terrein in de referentiesituatie 2004. Alleen nabij de Duinweg en de Badhuisstraat leiden de woningbouwplannen, door een toename van het verkeer aldaar, tot een toename van stikstofdepositie. In het gebied waar de toename plaatsvindt, ligt geen Natura2000-gebied. Hieruit volgt dat met zekerheid kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten zullen optreden als gevolg van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder- Callantsoog'.bi

Vanwege de aanwezigheid van machines en werknemers en door een toename van het aantal huishoudens met 25%, is te verwachten dat optische verstoring en verstoring door mechanische effecten ten aanzien van dit deel van het Natura 2000 gebied en het Beschermde Natuurmonument zich zullen voordoen. Voor een deel zullen deze negatieve effecten niet (significant) negatief zijn, aangezien het project binnen de bebouwde kom van Huisduinen wordt gerealiseerd en wegvallen in de huidige optische en mechanische effecten. Ten dele zullen de mechanische effecten, met name bij de bouw door de aanwezigheid van groot (bouw)materieel, wel negatieve effecten hebben ten opzichte van het Natura 2000 gebied.

Voor de realisatie van de woningen (uitvoeringswerkzaamheden) is een vergunning noodzakelijk voor de optische verstoring en verstoring door mechanische effecten aan het Natura 2000 gebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet dient te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, ten behoeve van dit project is dat de provincie Noord-Holland.

Tevens kan worden geconcludeerd dat na uitvoering van de werkzaamheden geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de aanwezige landschappelijke structuren binnen het Natura 2000 gebied. Hiermee is aantasting van de wezenlijke waarden van Natura 2000 gebied en het Beschermde Natuurmonument niet aan de orde.

In de directe omgeving vinden meerdere ontwikkelingen plaats aan de rand van het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder – Callantsoog. De genoemde ontwikkelingen aan de Duinweg en Sportpark Streepjesberg hebben beide kans op een optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Genoemde projectlocaties liggen op een afstand van minimaal 300 tot maximaal 750 meter van bij elkaar vandaan, alle aan de rand van het Natura 2000 gebied op de grens met de bebouwde kom. Echter betreffen de twee genoemde projecten (Duinweg en Sportpark Streepjesberg) relatief kleine projecten, waarbij de optische verstoring en/of verstoring door mechanische effecten tot een minimum zal worden beperkt.

3.1.6 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

De Monumentenwet stamt oorspronkelijk uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Kenmerken zijn een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Het monumentenstelsel is om die reden herzien.

De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Ter uitvoering van de eerste pijler van MoMo is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Het kabinet heeft prioriteiten gesteld ten aanzien van werelderfgoed, zee, kust en rivieren, een levend landschap en de wederopbouw.

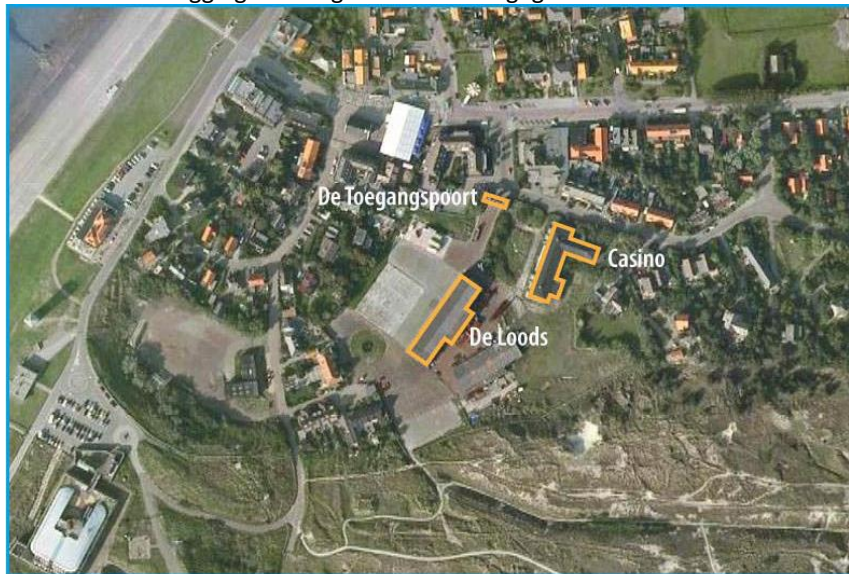
Bij voorbereiding van een bestemmingsplan zullen gemeenten een analyse dienen te maken van de cultuurhistorie in een plangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Ten aanzien van het plan

Het O.S.&O-terrein is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangewezen als rijksmonument. De reden hiervan is dat het "militaire complex van algemeen belang is uit cultuur en militairhistorisch oogpunt en als element uit de krijgsgeschiedenis."

Hiernaast zijn de drie gebouwen 'De Toegangspoort, het 'Casino' en de 'Loods' aangewezen als rijksmonument. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing op het terrein, in opdracht van de Duitse bezetter, gebouwd.

Hieronder is de ligging van de gebouwen weergegeven.



Figuur: ligging rijksmonumentale gebouwen op het O.S.&O-terrein

De drie panden laten zich kenmerken door monumentaliteit en een classiciserende bouwtrant die ook wel bekend staat als 'Derde Rijks-stijl'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van symmetrische plattegronden, grote vertrekken, steriometrische bouwvolumes, gevels voorzien van zuilengalerijen, buitenwanden van metselwerk en gereduceerde classiciserende ornamenten van natuur- of kunststeen (Bron: rapportage bouwhistorische opname 2004) .

Het voormalige OS&O terrein is tevens door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het accent hier ligt op behoud. Dat houdt echter niet in dat hier geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De ontwikkelingen moeten wel zorgvuldig worden ingepast in de bestaande cultuurhistorische structuur en mogen geen afbreuk doen aan die structuur. De Rijksmonumentale loods nabij het plangebied blijft behouden. Onderhavig plan is in harmonie ontwikkeld met het monumentale karakter van de loods en de entree.

3.1.7 Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De ladder verplicht tot het doorlopen van de volgende treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet (geheel) binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder wordt per stap aangegeven op welke manier het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- a. In het kader van het Regionale Actieprogramma (RA) is met de gemeente Den Helder afgesproken dat tot 2020 zonder regiodiscussie ca. 800 woningen in voorbereiding kunnen worden genomen en worden gebouwd. Wanneer dit aantal is gebouwd en in de markt is weggezet, mag Den Helder er nog maximaal 150 woningen bijbouwen. Het plangebied betreft een conserverend plan in die zin dat het plan voor de bouw van de vrijstaande woning (en de overige te bouwen woningen) reeds mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009. Het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 bood de mogelijkheid tot het realiseren van 68 nieuwe woningen. Onderhavige planvorming maakt onderdeel uit van dat aantal. Met deze woning aantallen is rekening gehouden bij het opstellen van de RAP, zodat er geen strijdigheid of afwijking ontstaat met de RAP. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Het plangebied is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het plan voorziet in de realisatie van woningen. De woningbouwontwikkeling is op een passende manier op bestaande woon- en bedrijfspercelen voorzien. Er vindt een herstructurering plaats van een woon-werklocatie naar een woonlocatie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om reeds bestaande bebouwde percelen te benutten voor een nieuwe functie zonder dat nieuwe natuur- of landbouwgronden hoeven te worden opgeofferd.
- c. Deze stap is niet van toepassing, aangezien de ontwikkeling geheel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

3.1.8 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor onderhavig initiatief.

Provinciaal beleid

3.1.9 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is dit naar regels vertaald. Het betreft regels over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De PRVS is onderverdeeld naar een aantal hoofdstukken:

- Regels voor het hele provinciale grondgebied;
- Regels voor bestaand bebouwd gebied;
- Regels voor het landelijk gebied;
- De groene ruimte;
- De blauwe ruimte;
- Energie.

Op de bij de structuurvisie en PRVS behorende kaarten staat aangegeven welke thema's waar van toepassing zijn.

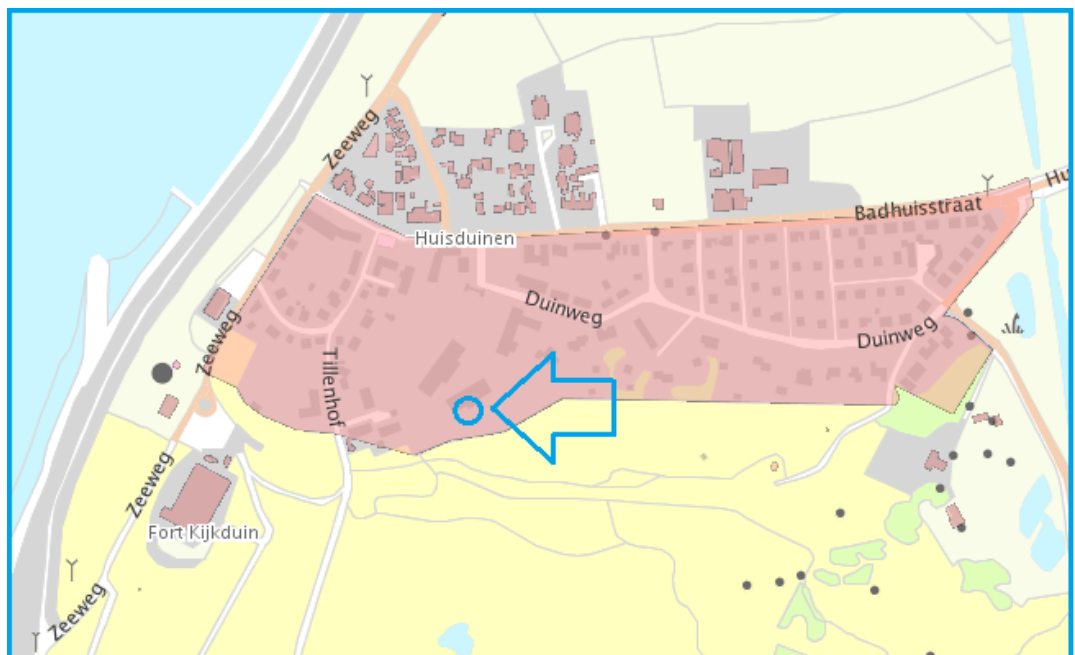
Voor het plangebied is het thema Bestaand bebouwd gebied (BBG) van belang.

Bestaand bebouwd Gebied (BBG) (Hoofdstuk 3, art 9 tm 11 PRVS)

Het plangebied is deels gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.(zie figuur hieronder-rose).

De verordening geeft aan dat gemeenten bij de ruimtelijke invulling van gebieden binnen bestaand bebouwd gebied een grote mate van beleidsvrijheid hebben.

Binnen het plangebied heeft de ruimteverdeling al plaatsgevonden.



Figuur: ligging projectgebied binnen Bestaand Bebouwd Gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de gebieden die zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur en of Landbouw.

Aardkundig monument

In de PRVS zijn delen van het plangebied aangewezen als Aardkundig monument en Aardkundig waardevol gebied. De gronden gelegen ten zuiden van Huisduinen zijn aangewezen als Aardkundig monument. Dit betreffen ook de gronden gelegen onder het fort Kijkduin en het voormalige opslagterrein van Rijkswaterstaat.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de ligging van het aardkundige monument nabij het plangebied.



Figuur: Aardkundig monument

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (art 33 PRVS)

Gesteld wordt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, warmte- en koudeopslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Ten aanzien van het plangebied

Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het plan voorziet in de realisatie van een woning. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

De woningbouwontwikkeling is op een passende manier op bestaande woon- en bedrijfspercelen voorzien. Met het plan ontstaat er een hogere belevingswaarde en betere herkenbaarheid van de cultuurhistorie. Het aardkundig monument wordt niet aangetast.

Onderhavig initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Provinciale Verordening Ruimte Structuurvisie. Het plan past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.1.10 Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)

In de visie 'Goed wonen in Noord-Holland' (d.d. 27-09-2010) worden doelen geformuleerd die de provincie voorstaat op het gebied van wonen. De hoofddoelstelling is dat in 2020 inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het initiatief past binnen het beleidskader van het kwalitatief woonprogramma. De realisering van de woning draagt bij aan de kwaliteit van het woningaanbod in Den Helder en daarmee aan de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu.

3.1.11 Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (d.d. 16-11-2009) beschrijft de kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'.

Conclusie ten aanzien van het plan

Met het opstellen van een waterparagraaf ten aanzien van onderhavig plan worden de doelen uit het Waterplan gediend. Onderhavig project is derhalve in overeenstemming met het Waterplan.

3.1.12 Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)

In de Leidraad landschap en cultuurhistorie (d.d. 21-6-2010) is de ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie opgenomen. De bijbehorende informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De provincie biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en wil tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. Het basisuitgangspunt is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen dan ook rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Een groot deel van de kernkwaliteiten spelen met name buiten het bebouwd gebied een rol.

Conclusie ten aanzien van het plan

Op onderhavige locatie vindt een herinvulling plaats binnen het stedelijk gebied van Den Helder. De realisatie van de vrijstaande woning leidt niet tot enige vorm van afbreuk van de kernkwaliteiten zoals die door de provincie zijn verwoord. Integendeel: er vindt een versterking van de plaatselijke stedenbouwkundige structuur plaats, waarbij de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Regionaal beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.1.13 *Regionaal onderzoek woningmarkt (januari 2009)*

In 2006 stelden de negen gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland hun Regionale Woonvisie vast. Daarin is onder meer vastgelegd dat zij gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitvoeren. Door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen is de woningmarkt immers continu in beweging en een periodieke herijking van de basis onder de woonvisie is daarom van belang.

Het onderzoek bestaat uit één regiorapportage, met daarin de onderzoeksuitkomsten voor de hele regio en voor elke gemeente een eigen rapportage (negen in totaal), met daarin specifieke gemeentelijke uitkomsten.

In de gemeente Den Helder is het verwachte aantal opleveringen tussen 2008 en 2018 duidelijk groter dan de eigen huishoudensontwikkeling. Dit verschil is mogelijk op te lossen door enkele plannen te temporiseren. In Den Helder gaat het vooral om vele kleinere plannen.

Afgaande op de marktopgaven lijkt een programma met vrijwel uitsluitend nultredenwoningen passend. De praktijk leert, dat andere afwegingen evengoed belangrijk zijn:

- De analyse gaat uit van een ideaalbeeld, terwijl massale doorstroming vanuit eengezinskoopwoningen naar nultredenwoningen niet haalbaar is. Een gemixt programma is hoe dan ook noodzakelijk, omdat de ideale doorstroming niet zal plaatsvinden als gevolg van de huidige woningvoorraadsamenstelling.
- Niet op elke locatie zijn nultredenwoningen passend. Behalve inhoudelijke overwegingen zijn ruimtelijke, procedurele, financiële en andere overwegingen ook belangrijk.
- Gemeenten die ondanks deze kanttekeningen een substantieel aandeel nultredenwoningen weten te realiseren, spelen echter wel het meest in op de markt vraag. Met die optiek benaderen we de bekende plannen van de gemeente.

Uit de vraag-aanbod-balans blijkt een grote vraag naar nultredenwoningen, huur en koop. Op een behoefte aan bijna 900 nultredenuurwoningen is er bovendien ruim de helft in combinatie met zorg op afroep ('verzorgd wonen'). Verzorgd wonen, bestaat uit nultreden(huur)woningen, aangevuld met 24-uurs beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid, vaak geleverd vanuit een woonzorgzone.

De opgave is niet alleen met nieuwbouw op te lossen. Strategieën zijn:

- Nieuwbouw van nultredenwoningen, al dan niet in een woonzorgzone.
- Aanpassing van huurwoningen tot nultredenwoningen, indien mogelijk vooral in woonzorgzones om zo in de vraag naar verzorgd wonen te voldoen.
- Opwaarderen van gebieden tot woonzorgzones, waarbij in bestaande woningen zorg op afroep geleverd kan worden (mogelijk in combinatie met woningaanpassing).

Ten aanzien van het plangebied

De nieuw te bouwen woning zorgt voor een variatie in het aanbod aan koopwoningen. Het bouwen van de woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan, alleen niet op de gewenste locatie.

3.1.14 Regionaal Actieprogramma wonen

In de Regionale Actieprogramma's (RAP's) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie.

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: 'In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu'.

De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. Het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 biedt de mogelijkheid tot het realiseren van deze woning als onderdeel van de bouw van 68 nieuwe woningen. De planvorming vooruitlopend op de bouw van de woningen is medio 2015 in een afrondend stadium.

Met deze woning aantallen is rekening gehouden bij het opstellen van de RAP, zodat er geen strijdigheid of afwijking ontstaat met de RAP.

Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.1.15 Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)

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

Wonen

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

Verder wordt aangegeven dat het uitgangspunt bij het aantrekkelijk en gezond maken van de stad bestaat uit verdichting van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De realisatie van een vrijstaande woning op kavel 20, als onderdeel van een groter bouwplan, draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.

3.1.16 Strategische Visie 2020

De strategische visie 2020 is op 21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Den Helder wil haar positie in de regio hernemen door er voor te zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen. Het is noodzakelijk dat er weer vitaliteit de stad wordt binnengebracht. Om dit te realiseren is het van groot belang om de woningproductie, onder andere in het stadshart, al op de korte termijn te vergroten voor het midden en hogere segment om de balans op de woningmarkt terug te brengen. Om te voorkomen dat de geplande woningbouw in Julianadorp een beweging naar het zuiden op gang brengt, moet het stadshart van Den Helder weer aantrekkelijk worden met een goed voorzieningenniveau met kwaliteit en diversiteit. Tegelijkertijd moet de economie een flinke impuls krijgen en de werkeloosheid teruggedrongen worden. De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de geplande woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling.

Om dit te bereiken zijn, in het kort, zes doelen opgesteld:

1. Den Helder ontwikkelt een duurzame economie;
2. Sociale zwakte wordt tegengegaan;
3. 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 en recreatie worden geprofessionaliseerd;
5. Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord);
6. 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.

Conclusie ten aanzien van het plan

De te realiseren woning maakt onderdeel uit van een bijzonder woonmilieu dat gecreëerd wordt op het voormalige O.S.&O.-terrein, in de vorm van Huisduinerkwartier, en sluit aan bij het huidige dorp Huisduinen.

3.1.17 Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015

Bij het in de Nota Wonen Den Helder 2010-2015, *Minder kwantiteit meer kwaliteit*, vastgelegde toekomstige woonbeleid is rekening gehouden met de Strategische Visie Den Helder 2020. Dit beleidsdocument werd vastgesteld in 2007.

In de Strategische Visie Den Helder 2020 is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. De visie is richtinggevend voor alle uit te werken beleidskaders, dus ook voor het woonbeleid.

In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen. Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit biedt. De visie legt de prioriteit bij de ontwikkeling van drie gebieden: Stadshart, Willemsoord en Haven.

Bij het maken van nieuwe keuzes met betrekking tot de gewenste temporisering van de woningbouwopgave ten opzichte van die in de Nota Wonen Den Helder zijn geschetst, zijn de doelstellingen uit de Strategische Visie Den Helder 2020 leidend. In elke wijk zal bij het realiseren van woningbouwopgave de nadruk gelegd worden op de grote vraag naar nulredenwoningen.

Ten aanzien van het plangebied

Gekeken naar het plangebied kan gesteld worden dat de enige woningen gelegen zijn in het dorp Huisduinen en het bestemmingsplan geen toename van woningbouwaantallen kent ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het aantal vrijstaande woningen is binnen het O.S.&O.-terrein zelfs afgenomen ten aanzien van het vorige plan.

3.1.18 Waterplan

Voor onderhavig plan is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zoals omschreven in de nota's Waterbeheersplan 3, Beleidsnota Waterkeringen 2010-2017, de keur 2009, Waterbeheersplan 2010-2015 en de beleidsregels Keurontheffingen 2007 van belang.

In het in februari 2005 opgestelde Waterplan Den Helder 'Waterbreed' geven de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte. Het Waterplan helpt bij het inzichtelijk maken van de gemeentelijke wateropgave, die nodig is om overlast en watertekort op te lossen en bij de optimalisatie van het eigen watersysteem.

Het Waterplan neemt het provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP II), het waterbeheersplan van de waterschappen (WBP II) en de gemeentelijke bestemmingsplannen als vertrekpunt. Het Waterplan is het gemeentelijke waterbeleid en bevat de kaders voor het opstellen van waterparagrafen in bestemmingsplannen.

Het doel van het Waterplan 'Waterbreed' is het realiseren van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde. In dit plan staan voor de jaren 2005–2015 gerichte maatregelen waarmee dit kan worden bereikt. Water speelt een belangrijke rol in de gemeente Den Helder. De duinen, de binnenduinrand, de poldergebieden, de stad en de ligging aan zee maken Den Helder een interessant gebied waar water een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke inrichting.

Het scheiden van het watersysteem is één van de kernopgaven om een duurzaam watersysteem te bereiken.

3.1.19 Parkeervisie Den Helder Hoofdlijnen van het parkeerbeleid

De parkeervisie heeft betrekking op de stad Den Helder. Het centrale thema binnen de parkeervisie is het parkeren in het centrum en omliggende wijken.

De parkeerproblematiek in de wijken van Den Helder buiten het centrum is over het algemeen niet van dien aard dat zware parkeerregulerende maatregelen zoals betaald parkeren of vergunning-parkeren noodzakelijk zijn. Wel moet geconstateerd worden dat bepaalde wijken/buurten hun eigen parkeerproblemen kennen. In de Nota Bouwen en Parkeren zijn de uitgangspunten voor het parkeren in de Den Helder en daarmee het plangebied verder uitgekristalliseerd.

3.1.20 Nota Bouwen en parkeren 2011-2016

De Nota Bouwen en Parkeren is vastgesteld op 26 april 2011. Hierin zijn de parkeernormen voor de periode 2011-2016 opgenomen. Het plangebied ligt in de zone 'schil'. Als basis voor vast te stellen parkeernormen is gebruik gemaakt van de door het CROW uitgegeven richtlijnen die in publicatie nummer 182 (3e uitgave) zijn vastgelegd. Hierin zijn de kencijfers opgenomen die functioneren als een hulpmiddel bij het bepalen van de parkeervraag van een bepaalde voorziening.

De parkeerkencijfers zijn gerelateerd aan een aantal factoren:

1. stedelijkheidsgraad: Het CBS heeft de stedelijkheidsgraad van Den Helder vastgesteld op 'sterk stedelijk';
2. locatie van de voorziening in de gemeente;
3. type/soort voorziening: In publicatie nummer 182 zijn alle soorten voorzieningen gegroepeerd tot 54 typeringen. De door het CROW gemaakte type indeling wordt in de Nota vrijwel geheel overgenomen. Uitzondering daarop vormen de woningen, waarvoor meer concrete criteria zijn geformuleerd;
4. rekeneenheid voor het aantal benodigde parkeerplaatsen: bij woningen wordt gekeken naar het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, bij winkels en bedrijven wordt gemeten aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo).

Zoals eerder gesteld maakt de realisatie van de vrijstaande woning onderdeel uit van een groter bouwplan: het Huisduiner Kwartier. Daarvoor is een parkeerberekening uitgevoerd. Op de volgende pagina is die weergegeven.

Huisduiner Kwartier		
Verslag:	parkeernormberekening	
Datum:	14-02-2014	Pag: 1-1
Opgesteld:	DCK	
Nr.	Onderwerp	
1	Parkeertallen gemeente Den Helder Woonhuis groot = 1,92 pp/woning Woonhuis klein = 1,49 pp/woning oprit met garage = 1,0 pp dubbele oprit met garage = 1,8 pp bestemming cultureel = 2,13 pp/100 m2 BVO	
2	Parkeernormberekening <u>Locatie Branding</u> 7 woonhuizen: eis = 7 x 1,92 = 13,44 ----- Totaal benodigd: 14 pp Parkeren op eigen erf = 7 x 1,0 = 7 pp Parkeren openbare weg beschikbaar = 9 pp ----- Totaal beschikbaar: 16 pp → voldoet <u>OS&O terrein</u> Duinveld: 29 woningen groot = 29 x 1,92 = 55,68 → 56 pp Loods: 24 woningen klein = 24 x 1,49 = 35,76 → 36 pp Poort: 2 woningen klein = 2 x 1,49 = 2,98 → 3 pp Casino: 760 m2 BVO/100 = 7,6 x 2,13 = 16,2 → 17 pp ----- Totaal benodigd: 112 pp Parkeren op eigen erf: 29 x 2 = 58 pp Parkeren Loods/Poort/Casino : op de stenen plaat (grijze betonvlakken): 36 pp in de brede bermstrook rondom Loods: 24 pp ----- Totaal beschikbaar: 118 pp → voldoet	

Figuur: Parkeerberekening voor ontwikkeling O.S&O.-terrein en omgeving, bron: Op Huisduinen, Anton Piekhof e.o. , Vos Tuin en Landschap en Kapitein Jacobs Kapitein architecten

Ten aanzien van het plangebied

Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Ook wordt een garage-berging gerealiseerd. De norm voor een grote woning is 1,92 pp. Het onderdeel parkeren staat de uitvoering van onderhavig bouwplan dan ook niet in de weg.

3.1.21 Nota cultuurhistorische waarden

Met de nota Cultuurhistorische Waarden Den Helder wil de gemeente bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Den Helder. Dit wordt bereikt door cultuurhistorisch erfgoed te beschermen, te onderhouden en te ontwikkelen. De doelstellingen van de nota zijn:

1. Cultuurhistorische waarden in Den Helder inventariseren en documenteren
2. cultuurhistorische waarden behouden, ontwikkelen of versterken
3. bewustwording over cultuurhistorie vergroten.

Het zorgvuldig omgaan met de cultuurhistorie uit zich ook in het voorkomen van aantasting door sloop of herbestemming van historisch waardevolle gebouwen, zoals de loods, of terreinen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Archeologie

4.1.1 *Aanleiding en doel*

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed.

4.1.2 *Doorwerking in het plan*

In 2007 heeft de Grontmij een bureauonderzoek uitgevoerd van de te verwachten archeologische waarden. Hieronder zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden aangenomen dat in het plangebied archeologische waarden en resten aanwezig zijn. Het plangebied is volgens de waardenkaart van de gemeente Den Helder gelegen in een gebied waar een regime geldt dat voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek verplicht is indien de geplande bodemverstoring de bovengrenswaarden van een oppervlak van 5000 m² of meer en een diepte van 50 cm of dieper of een oppervlak van 50 m² of meer en 4 meter of dieper overschrijdt.

Het bouwplan overschrijdt de aangehaalde oppervlakten niet waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Flora- en Fauna

4.1.3 *Aanleiding en doel*

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten. In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen of het wijzigen ervan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.1.4 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Er is in de directe nabijheid gebied gelegen dat onder de werking van de Natuurbeschermingswet valt. In paragraaf 3.1.5 'Natuurbeschermingswet' is dit aspect nader uitgewerkt.

Soortbescherming

Door Grontmij is in 2007 een Ecoscan voor het O.S.&O-terrein uitgevoerd. De conclusie is als volgt:

'In en rond het plangebied komt een aantal beschermde diersoorten voor. Voor het merendeel betreft dit soorten waarvoor geen ontheffingsaanvraag flora- en faunawet dient te worden aangevraagd. Twee soorten hebben een zwaardere beschermingsstatus: de rugstreppad en de zandhagedis. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet voordat met versturende werkzaamheden kan worden gestart. De kans op aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen wordt klein geacht, maar kan niet geheel worden uitgesloten. De ecoscan is gebaseerd op een door bureau Van der Goes en Groot uitgevoerde inventarisatie in 2007'.

Ontheffing

Voor het verkrijgen van ontheffing dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Hieronder worden de mitigerende maatregelen per soort opgesomd die de negatieve effecten kunnen beperken dan wel voorkomen. Wanneer deze maatregelen tijdens de uitvoering worden meegenomen is het aannemelijk dat de ontheffing van de Flora- en faunawet verleend wordt. Doordat het om tabel 3 soorten gaat dient daarnaast de dwingende reden van groot openbaar belang van het project aangetoond te worden dit is met inbegrip van redenen van sociale en economische aard en voor het milieu wezenlijke gunstige effect. Voorzien in woningbehoefte en verbetering van de werkgelegenheid kunnen redenen zijn van groot openbaar belang.

Rugstreppad

Voor rugstreppad kunnen de volgende mitigerende maatregelen opgenomen worden: Het plangebied wordt gedurende de periode 15 april- september afgeschermd met zogenaamde paddenschermen. Vervolgens worden de aanwezige padden binnen de afrastering weggevangen en elders (in het duingebied) uitgezet. Deze maatregel dient door een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Met deze maatregel wordt kolonisatie van de rugstreppad voorkomen. En zal er tijdens de werkzaamheden geen verstoring optreden.

Zandhagedis

De zandhagedis is niet binnen het plangebied waargenomen, echter kan de soort zwervend voorkomen. Er wordt aanbevolen om uit voorzorg de zandhagedis mee te nemen in de ontheffingaanvraag. Het plangebied biedt echter geen leefgebied voor de zandhagedis en de werkzaamheden zullen dan ook de gunstige staat van instandhouding van de zandhagedis niet aantasten.

Conclusie

Een aan te vragen ontheffing kan, gelet op de te verwachten soorten en soort specifieke maatregelen, worden verkregen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is gekoppeld aan feitelijke uitvoeringsmaatregelen zoals het inrichten van het gebied. De Flora- en faunawet staat daarmee niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Watertoets

4.1.5 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen, bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Waterplan

Zoals in het gemeentelijk beleid staat aangegeven worden hier de maatregelen en effecten beschreven zoals deze zijn opgenomen in het waterplan. Het plangebied valt binnen het watersysteem Nieuw Den Helder, de Schooten en Huisduinen.

Het bestuur van het waterschap heeft de Keur vastgesteld. De Keur HHNK 2009, is op 18 november 2009 in werking getreden. In de Beleidsregels Keurontheffingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. Wanneer de activiteit onder een verbod van de Keur valt en er geen ontheffing op rust dan moet een vergunning worden aangevraagd. Het hoogheemraadschap beoordeelt de vergunningsaanvraag en bepaalt de voorwaarden met behulp van de beleidsregels. Als regelgeving is ook de Waterschapswet van toepassing.

Het watersysteem van Nieuw Den Helder, De Schooten en Huisduinen wordt aangepast zodat het wordt gescheiden van het water systeem van Binnen de Linie en Polder het Koegras. Hierdoor ontstaat een watersysteem dat het schone gebiedseigen water kan vasthouden. De scheiding met Binnen de Linie wordt gerealiseerd door het aanbrengen van stuwen op NAP-0,45 m. Door de stuwen wordt het streefpeil in het nieuwe watersysteem met 5 cm verhoogd. De scheiding met Polder het Koegras wordt gerealiseerd door het dichtzetten van de in laten. Door het watersysteem van Nieuw Den Helder op enkele plaatsen te verbinden met het watersysteem van De Schooten wordt circulatie binnen het deelgebied mogelijk. Door aanpassingen aan het watersysteem bij gemaal De Schooten kan het gemaal in de toekomst gaan functioneren als circulatiegemaal. Via de kanoroute staat het watersysteem in verbinding met het systeem van Julianadorp.

Het scheiden van het watersysteem biedt de kans om flexibel peilbeheer toe te passen waardoor de inlaatbehoefte kleiner wordt (behoud van gebiedseigen water). Door het isoleren van dit watersysteem zal de invloed van eutroof water uit de boezem en Polder het Koegras worden weggenomen. Slechts bij extreme uitzakking, wanneer inlaten vanuit de boezem noodzakelijk is, zal vermenging optreden. Verder kan lokaal vermenging

optreden als door het schijngetij bij de Helsdeur water uit Binnen de Linie over de stuwen in Nieuw Den Helder en De Schooten instroomt.

Effecten waterhuishouding

Door het maken van een waterverbinding tussen Nieuw Den Helder en de binnenduinrand zal het watersysteem onder invloed komen van water vanuit de duinen. De waterkwaliteit zal hierdoor, en door het stopzetten van de inlaat van voedselrijk boezemwater (vanuit o.a. Polder het Koegras), aanzienlijk verbeteren. De aanvoer van duinwater is onvoldoende om heel Nieuw Den Helder en De Schooten van duinwater te voorzien. De invloed van het duinwater neemt verder van de duinen af en de invloed van regenwater wordt groter. In Huisduinen wordt het schone drainwater zo lang mogelijk vastgehouden. De rest van het water zal bestaan uit afstromend regenwater, afstromend grondwater en een beperkte hoeveelheid brak kwelwater (Nieuw Den Helder en De Schooten) en overstort water vanuit de gemengde riolering. Deze laatste wordt in het kader van de basisinspanning sterk gereduceerd door het saneren van overstorten, afkoppelen en het plaatsen van randvoorzieningen. Het overstortwater heeft een ongewenst effect op de nagestreefde waterkwaliteit (namelijk zoet duinwater). Om deze reden en om te voorkomen dat in droge zomers het water te lang stilstaat is het incidenteel nodig om het water te circuleren. Hiermee worden waterkwaliteitsproblemen voorkomen. Verder is er een kans om de basisinspanning voor de riolering in Den Helder gedifferentieerd uit te voeren, waarbij voor Nieuw Den Helder en De Schooten een hoger ambitieniveau wordt nagestreefd dan voor Binnen de Linie. Om te voorkomen dat het gebiedseigen duinwater teveel wordt gemengd met het andere water is het nodig om een westelijk circulatiecircuit (door Nieuw Den Helder) en een oostelijk (door De Schooten) circulatiecircuit te creëren.

Om flexibel te kunnen opereren is het wel wenselijk dat de beide circulatiecircuits met elkaar in verbinding staan. 's Winters kan zo het oostelijke circuit gevoed worden met water vanuit het westelijke circuit.

Door het scheiden van het watersysteem van Nieuw Den Helder, De Schooten, Huisduinen, de binnenduinrand en Julianadorp met de rest van de polder en de boezem hoeft aanzienlijk minder water te worden ingelaten. In de zomer zal het waterpeil door verdamping wel dalen. In droge zomers kan dit aanzienlijk zijn (ongeveer 20 tot 40 cm). In die gevallen kan het nodig zijn om water vanuit de omgeving in te laten. De enige beschikbare bron is de boezem. Door dit inlaatwater zal de waterkwaliteit veranderen. Door het inlaatsysteem flexibel in te richten is het mogelijk om het water in het westelijke deel aan te vullen met water vanuit het oostelijke deel. Op die wijze is het mogelijk om in het westelijke deel Nieuw Den Helder blijft dan goed. Door het hanteren van flexibel peilbeheer wordt de inlaatbehoefte fors minder (afhankelijk van de droogte van de betreffende zomer en de geaccepteerde peilverschillen, zo'n 50 tot 80% minder) en worden de abiotische factoren voor de flora en fauna beter. Hoge peilen in de winter en het vroege voorjaar en lage peilen in de zomer sluiten beter aan bij de jaarlijkse levenscyclus van diverse organismen.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (2000)

Het kabinetsstandpunt WB21 ('Anders omgaan met water') stelt dat het toekomstige waterbeleid sterker moet anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in plaats van te reageren op incidenten. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen, wateroverlast moet worden teruggedrongen.

Het parool is: méér ruimte voor water, naast allerlei technische maatregelen. Het beleid gaat uit van een drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.

De volgende aanpak voor regionale systemen wordt voorgestaan:

- watervisie opstellen met als onderdeel een waterkanskaart die aangeeft waar ruimte voor water nodig is;
- watertoets toepassen op ruimtelijke besluiten, zodat gevolgen voor veiligheid en wateroverlast in samenhang met gevolgen voor waterkwaliteit en verdroging in beeld gebracht worden.

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht de watertoets uit te voeren om de effecten van de plannen voor de waterhuishoudkundige situatie in beeld te krijgen en negatieve gevolgen zo veel mogelijk te vermijden. De watertoets is een procesinstrument. Het is op te vatten als een set van spelregels voor het zorgvuldig en vroegtijdig meenemen van water in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Het plangebied maakt deel uit van de polder Huisduinen en is gelegen in peilvak 2010-05. Dit peilvak heeft een zomer streefpeil van NAP -0,25 m en een winter streefpeil van NAP - 0,55 m. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van NAP + 3,80 aan de noordkant tot NAP + 4,60 aan de duinenrij. In de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de kern van Huisduinen ligt een gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel van Den Helder. Het riooltracé passeert de Kijkduinlaan en de Badhuisstraat.

Het project maakt nieuwe bebouwing mogelijk. Bestaande bebouwing zal verdwijnen. De percelen zijn grotendeels verhard.

Bij eventuele toename van verharding zal dit leiden tot een versnelde afvoer van het hemelwater en zal het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ongeacht of de ontwikkeling wel of niet past binnen het bestemmingsplan, compenserende maatregelen eisen in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater om ongewenste peilstijgingen te voorkomen. Voor een verhardingstoename tussen de 800m² en de 2000m² hanteert het hoogheemraadschap per locatie een compensatiepercentage van 4%, daarboven dient maatwerk te worden geleverd.

Voor een verhardingstoename minder dan 800m² verlangt het HHNK compenserende maatregelen.

Voor het O.S.&O.- terrein is in maart 2010 reeds een watertoets opgesteld door de Grontmij.

Conclusies watertoets Grontmij 2010:

- In totaal neemt het verharde oppervlak in het projectgebied verder af als in voorgaande plannen. De voorgenomen ontwikkeling kent dan ook geen compensatieplicht.
- Het plangebied ligt geheel buiten de zonering van de primaire waterkering.
- Het afvalwater van de te bouwen woningen kan worden aangesloten op het gemengde stelsel aan de Duinweg en de Badhuisstraat.
- Omdat er een afname in de regenwaterafvoer te verwachten is, kan het RWA ook op gemengd stelsel gekoppeld worden zonder dat dit een extra belasting op het stelsel oplevert.
- De mogelijkheden om het schone hemelwater van daken en rustige wegen direct te laten infiltreren in de ondergrond dienen onderzocht te worden.

Conclusie

Het aspect water vormt, rekening houdende met de uit te voeren maatregelen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Bodemonderzoek

4.1.7 *Aanleiding en doel*

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.1.8 *Doorwerking in het plan*

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

In Den Helder wordt het grondwater dicht bij het maaiveld aangetroffen. Rond het plangebied lopen de waarden sterk op en variëren van ca. 0,00 tot in het duingebied zelfs +4,00 meter ten opzichte van NAP. Deze gegevens worden bevestigd door meetgegevens uit uitgevoerde bodemonderzoeken.

Huisduinen kent al vanaf begin achtste eeuw bewoning en was oorspronkelijk nog een eiland. Pas in de 17e eeuw kwam Huisduinen voorgoed tegen het vasteland van Noord-Holland te liggen.

De toenmalige bewoners leefden voornamelijk van de walvisvangst. Vanwege de strategische ligging aan zee laat Napoleon in Huisduinen en verder landinwaarts forten bouwen om zijn rijk te beschermen tegen invallen van buitenaf.

De fortificaties zijn terug te vinden van Huisduinen tot oostelijk aan de Waddenzee en vormen samen De linie. Ook de Duitse bezetter heeft in de 20e eeuw gebruik gemaakt van de forten en de tussenliggende linies. Aan de Duinweg in huisduinen (het Galgenveld) en op Fort Erfprins vestigde zich de Nederlandse marine.

Het gebied aan de Duinweg is inmiddels door de marine verlaten. De kwaliteit van de bodem is beïnvloed door voornamelijk eeuwenlang militair gebruik.

Huisduinen en Huisduiner polder

Het Galgenveld (ook bekend als O.S.&O.-terrein en Huisduiner kwartier) inclusief het Casino aan de Duinweg bleek door het gebruik van Defensie ernstig verontreinigd.

Met name de VOCl-verontreiniging in het grondwater had zich over een groot oppervlak over Huisduinen verspreid. Defensie is een bodemsanering gestart en uiteindelijk is het gebied zelf vrijgegeven voor gebruik als bedrijfsterrein. De grondwatersanering is na enkele jaren stopgezet omdat er geen risico's meer waren voor de volksgezondheid en voor verdere verspreiding. Na de overdracht van het eigendom aan de gemeente Den Helder ontstond het plan het gebied (nu bekend als Huisduiner Kwartier) geschikt te maken voor bewoning. Daarna zijn nog diverse saneringen uitgevoerd en is de locatie momenteel geschikt voor het realiseren van woningen.

Nota bodembeheer en bodemkwaliteitskaart

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

Het plangebied valt in de zone 'Nieuw Den Helder, De Schooten, Boatex en Huisduinen'. Voor deze zone is in de nota bodembeheer een uitzondering op de generieke toepassing van het Besluit bodemkwaliteit opgenomen. In deze zone is een geringe verhoging van PCB (polychloorbifenylen) geconstateerd. Door deze verhoging zou grond uit de zone alleen als grond in de klasse Industrie kunnen worden hergebruikt, terwijl de grond voor de overige stoffen in de klasse Wonen of Landbouw/ natuur zou vallen.

Afgesproken is daarom een LMW (Lokale Maximale Waarde) vast te stellen voor PCB van twee maal de Achtergrondwaarde, zodat meer grond uit dit gebied als klasse Wonen of Landbouw/Natuur kan worden hergebruikt.

Conventionele explosieven

Voor de gemeente Den Helder is door onderzoeksbureau REASeuro in 2009 een probleeminventarisatie en –analyse gedaan naar het 'opsporen van conventionele explosieven'. Uit daarbij gevoegd oud kaartmateriaal blijkt dat dit gedeelte van Den Helder in de tweede wereldoorlog ook is getroffen door bommen (voornamelijk Huisduinen, Huisduiner Polder, omgeving linieweg en de Linie).

De meeste bommen die Den Helder hebben getroffen zijn ook daadwerkelijk ontploft. Er kan echter sprake zijn van blindgangers. Voor onderhavig plangebied en de wijdere omgeving wordt alleen gewezen op een mogelijke blindganger bij het spoor, één kilometer ten zuiden van Fort Dirksz Admiraal.

Er is niet alleen sprake van bommen, maar ook van andere conventionele explosieven, zoals granaten, kogels, mijnen en dergelijke.

In het duingebied, Huisduinen en de Huisduiner Polder zijn gebieden aangewezen die verdacht zijn op conventionele explosieven. Binnen de aangegeven gebieden dient daarom rekening te worden gehouden met het aantreffen van niet ontplofte conventionele explosieven (risicokaart van de gemeente Den Helder, bijlage 20 bij de rapportage van REASeuro van 4 maart 2009).

Het onderzoek Probleeminventarisatie en - analyse naar het 'opsporen van conventionele explosieven' van 2009 voldoet niet aan de nieuwe eisen WSCS-OCE.

Er is echter geen aanleiding om nader onderzoek in te stellen, omdat niet getwijfeld wordt aan de uitkomsten van het in 2009 uitgevoerde onderzoek. Zo zijn er geen nieuwe feiten of omstandigheden die maken dat getwijfeld dient te worden aan de uitkomst van het gevoerde onderzoeken. Er zijn in de tussentijds geen bommen op de locatie of in de omgeving gevallen en het onderzoek is destijds zorgvuldig uitgevoerd. Er is geen reden tot twijfel aan de uitkomsten ervan.

Provinciaal beschermde gebieden

De provincie Noord- Holland heeft in het provinciale Milieubeleidsplan aangegeven dat bijzondere milieu- en bodemkwaliteiten in grondwater- en bodembeschermingsgebieden beschermd moeten worden. Deze gebieden zijn door de provincie op kaart aangegeven. Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid.

In 2004 zijn in totaal 17 gebieden aangewezen als aardkundig monument voor de provinciale aardkundige monumentenlijst.

Het zuidwestelijke puntje van Huisduinen valt nog binnen het door de provincie aangewezen aardkundig monument (de duinen) en is bovendien aangemerkt als aardkundig waardevol gebied (de beide gebieden overlappen elkaar deels).

De Huisduiner Polder is van natuurhistorische waarde en als zodanig opgenomen in de EHS (ecologische hoofdstructuur) van de provincie Noord-Holland.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de beschermde gebieden. Ook bevindt zich geen grondwaterbeschermingsgebied in het plangebied.

Geluid

4.1.9 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie) of het treffen van andere maatregelen.

4.1.10 Doorwerking in het plan

Het plan betreft de toevoeging van woonfuncties. Deze functies zijn gevoelig op basis van het Besluit geluidhinder.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidsgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Door middel van een onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een geluidgevoelige object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk gemaakt. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De Badhuisstraat, ter hoogte van het plangebied, is net als de Duinweg een 30 km-weg. Deze wegen zijn voor het plangebied, ook gelet op de verkeersintensiteiten, akoestisch niet relevant. Beide wegen hebben in overeenstemming met artikel 74. lid 2, sub b Wgh geen zone.

Railverkeerslawaai

Het projectgebied ligt niet binnen een zone vanwege spoorweglawaai.

Conclusie

De aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor het voorliggende plan. Er is geen ontheffing nodig.

Externe veiligheid

4.1.11 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

4.1.12 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven.

Er zijn verder geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, of door buisleidingen gesitueerd of geprojecteerd in de nabijheid van het plangebied. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Transport gevaarlijke stoffen Den Helder

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

Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

Binnen het plangebied is een gedeelte van het tracé van de spoorlijn Amsterdam naar Den Helder gelegen. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in het zogenaamde basisnet wordt geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor voorzien door de gemeente Den Helder.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid is geen transportas aanwezig waarover met een zekere frequentie gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

Luchtkwaliteit

4.1.13 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.1.14 Doorwerking in het plan

Binnen onderhavig woningbouwplan is ter plaatse 1 vrijstaande woning geprojecteerd, als onderdeel van een aantal van 68 woningen. De woningbouwlocatie is al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Gezien de omvang van het plan draagt het plan niet in betekende mate bij.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.15 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.1.16 Doorwerking in het plan

Rondom het plangebied zijn geen bedrijven actief met een milieuzone.

Conclusie

De realisatie van de extra woning vormt geen belemmering voor bedrijven in de omgeving. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de nieuwe woonlocatie.

Vormvrije-m.e.r.-beoordeling

4.1.17 Aanleiding en doel

Op grond van de Wet milieubeheer dient voor alle plannen en besluiten (projecten) die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) worden doorlopen.

Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport dient te worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij dient te worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst.

Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is.

4.1.18 Doorwerking in het plan

De realisatie van woningen kan worden gezien als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder nr. 11.2 in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots onderschreden (2000 woningen of meer). Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Als toetsingskader daarvoor gelden de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (M.e.r.-richtlijn (85/337/EG)). Daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de plaats ervan in relatie tot de omgeving, en naar de potentiële effecten. Indien op basis van toetsing aan die criteria niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dient in ieder geval een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm te worden gedaan.

Ook op grond van de toetsing conform artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn er geen omstandigheden op grond waarvan een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm dient te worden gedaan. Hierbij wordt het volgende overwogen.

- De omvang van het project is beperkt. De nieuwe functie wonen is niet meer milieubelastend dan de voorgaande bedrijvenfunctie ter plaatse. Er wordt, qua bebouwing, een beperkte intensivering van een relatief klein gebied mogelijk gemaakt.
- Het project heeft betrekking op een reeds bestaande bebouwde locatie. Voor de uitvoering van het project worden geen nieuwe, nog niet gebruikte gronden bebouwd/ontwikkeld.

- Het project staat in relatie met een herontwikkeling van het O.S.&O.-terrein. Uit de gevoerde onderzoeken blijkt dat van gecumuleerde nadelige milieueffecten geen sprake is.
- Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat het project geen onaanvaardbare hinder of gevaar oplevert. Aan alle van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan.
- Rondom het plangebied zijn mogelijk beschermde diersoorten aanwezig. Gelet op de aard en omvang van het project en de mogelijke te verwachten inbreuk is de inschatting dat een eventuele ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verkregen. Naar verwachting zal de uitvoering van de planvorming géén significante negatieve effecten hebben op de locale en nabije natuur (EHS en Natura 2000), mits een aantal aspecten nader onderzocht worden en de daar uit voortkomende bevindingen en adviezen verdisconteerd worden in de (uitvoering van) de planvorming.
- Gelet op de toegestane functies, reiken de effecten van het project geografisch gezien niet ver.
- Het project levert geen onomkeerbare milieuschade op. De verschillende milieueffecten (gerelateerd aan extra verkeer en daarmee samenhangend verkeerslawaaï en luchtverontreiniging) hebben geen permanente werking; na een eventuele (niet-voorzien) beëindiging van het project zullen de nadelige milieueffecten beëindigen.

Conclusie

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er bestaat derhalve geen plicht of aanleiding voor het volgen van een m.e.r.(beoordelings)procedure.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Onderhavig project betreft een particulier initiatief. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

Het realiseren van de woning dient te worden gezien als bouwplan in het kader van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Voor aangewezen bouwplannen dient de gemeente haar kostenverhaal te verzekeren. Alle kosten, verbonden aan onderhavig planvoornemen zij voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

Behoefte

De realisatie van de woningen past in de woonvisie van de gemeente Den Helder. Door de te bouwen op bestaande voormalige bedrijfskavels worden de mogelijkheden ter plaatse vergroot en optimaal benut.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het watertoetsoverleg met het waterschap zijn weergegeven in de waterparagraaf.

Het bouwplan met ruimtelijke onderbouwing zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Colofon

Projectgegevens

Project Duinweg Den Helder - Woning kavel 20
Projectnummer Arom 15.515
Revisie 03
Datum 2 juli 2015

Opdrachtgever

A. Tuin Den Helder B.V.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Passende beoordeling Natuurbeschermingswet ontwikkeling O.S.&O. terrein te Huisduinen, 25 juni 2015, Hippolytushoef