

Willemsoord 2012 - De Kleine Werf

gemeente Den Helder

ontwerp uitwerkingsplan

13 december 2023

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

Uitwerkingsplan

Willemsoord 2012 – De Kleine Werf

TOELICHTING

Versie: ontwerp
Datum: 13 december 2023

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Begrenzing van het uitwerkingsplan.....	3
1.4.	Bestaande situatie	4
1.5.	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5.1.	Bestemmingsplan ‘Willemsoord 2012’	5
1.5.2.	Paraplubestemmingsplan ‘Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021’	7
1.5.3.	Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021	8
1.5.4.	Paraplubestemmingsplan supermarkten	8
1.6.	Leeswijzer	8
2.	Projectbeschrijving	9
2.1.	Horecacluster ‘De Kleine Werf’	9
2.1.1.	Bebouwing	10
2.1.2.	Openbare ruimte	10
2.1.3.	Programma	11
2.1.4.	Beeldkwaliteit	11
2.1.5.	Bereikbaarheid.....	12
2.1.6.	Bouwenvelop	13
2.2.	Bestemmingen in het uitwerkingsplan	14
3.	Beleidskader	15
3.1.	Europees beleid	15
3.2.	Rijksbeleid.....	15
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.2.2.	Ladder Duurzame Verstedelijking.....	16
3.3.	Provinciaal beleid.....	19
3.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	19
3.3.2.	Omgevingsverordening NH2020.....	21
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	21
3.4.1.	Structuurvisie Den Helder 2025.....	22
3.4.2.	Omgevingsvisie: Koers op een sterke thuishaven (beleid in voorbereiding).....	23
3.4.3.	Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad Ambitiedocument 2014 – 2018	23

3.4.4.	Nota Parkeernormen Den Helder 2022	24
3.5.	Beschouwing en conclusie	24
4.	Omgevingsaspecten.....	25
4.1.	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.1.1.	Wettelijk kader	25
4.1.2.	Beschouwing.....	26
4.2.	Ecologie & stikstof	27
4.2.1.	Ecologie.....	27
4.2.2.	Stikstofdepositie	28
4.3.	Explosieven	29
4.4.	Milieu	29
4.4.1.	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4.2.	Bodem.....	30
4.4.3.	Externe veiligheid	34
4.4.4.	Luchtkwaliteit	35
4.4.5.	Geluid.....	36
4.4.6.	Milieueffectenrapportage (MER).....	36
4.5.	Parkeren.....	37
4.6.	Water	38
4.7.	Duurzaamheid.....	41
5.	Uitvoerbaarheid.....	44
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
5.1.1.	Participatie en overleg.....	44
5.1.2.	Zienswijzen.....	44
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	44
5.3.	Grondexploitatie	45
5.4.	Conclusie	45

Bijlagen

1. Actualisatie ladderonderbouwing horeca en hotel De Kleine Werf Zeestad Den Helder (Sweco, 28 juli 2023)
2. Onderzoek stikstofdepositie (DGMR, 28 augustus 2023)
3. Projectgebonden Risicoanalyse Niet Gesprongen Explosieven Den Helder Horecawartier (REASeuro, 26 november 2019)
4. Verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 9 oktober 2019)
5. Parkeerbalans De Kleine Werf (Movares, 21 juli 2023)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

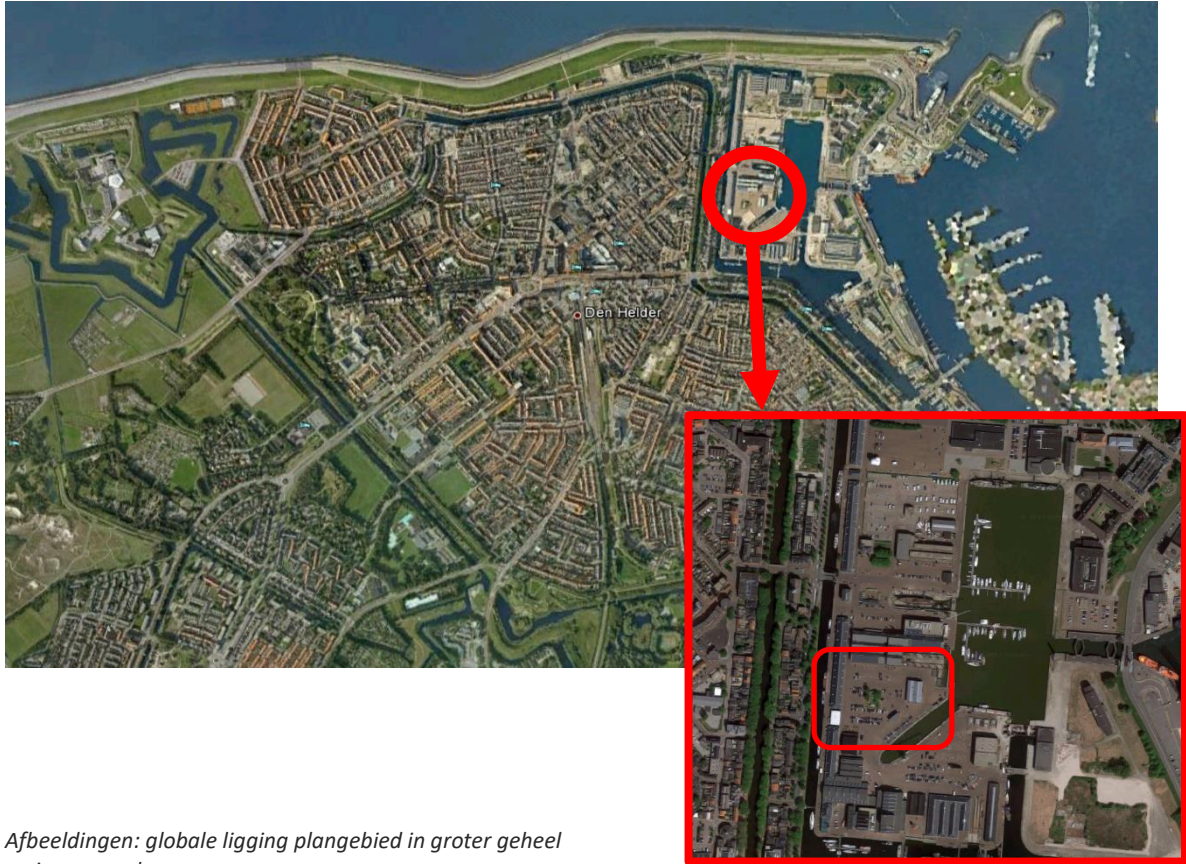
De herontwikkeling van Willemsoord heeft tot doel om het gebied Willemsoord te ontwikkelen tot een volwaardig onderdeel van het stadshart van Den Helder. De gemeente Den Helder wil zich herprofilen als stad aan de zee, de herontwikkeling van Willemsoord zal hier in een belangrijke mate aan bijdragen. De herontwikkeling bestaat eruit dat voorzieningen worden toegevoegd, de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht en een programmering hiervoor wordt opgezet en er worden meer (langzaam)verkeersverbindingen aangelegd.

Er is een overkoepelend concept ontwikkeld voor een nieuw horeca- en uitgaanscluster 'De Kleine Werf' van Den Helder, binnen Willemsoord. Geografisch gezien richt de opdracht zich op en rondom het plein om de schuilbunker. Daarbij is een deel van het voormalige uitgaansgebied 'Koningstraat' naar het nieuwe cluster verplaatst. De focus ligt op de kansen van de clustering voor de participerende ondernemers én het integraal programmeren van het Willemsoord terrein. Doel is om van Willemsoord het start- en eindpunt van een bezoek aan Den Helder te maken, Den Helder (en binnenstad) weer te verbinden met de Zee en Den Helder aantrekkelijker te maken voor bezoekers, bewoners en bedrijven.

Om de ontwikkeling planologische mogelijk te maken is op 11 februari 2013 het bestemmingsplan "Willemsoord 2012" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt nieuwe bebouwing mogelijk door middel van de bestemming 'Gemengd – uit te werken'. Daarbinnen is een breed scala aan binnenstedelijke functies mogelijk, waaronder bedrijven met een beperkte milieuhinder. De concretisering in bouwplannen moest nog volgen, vandaar dat een uit te werken bestemming is gekozen. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt geldt een bouwverbod. Voor de verlening van de omgevingsvergunningen voor 'De Kleine Werf' is het voorliggende uitwerkingsplan opgesteld.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het hart van Den Helder, nabij de defensie terreinen en de haven. Hieronder is het de locatie in groter verband weergegeven op een satellietfoto.

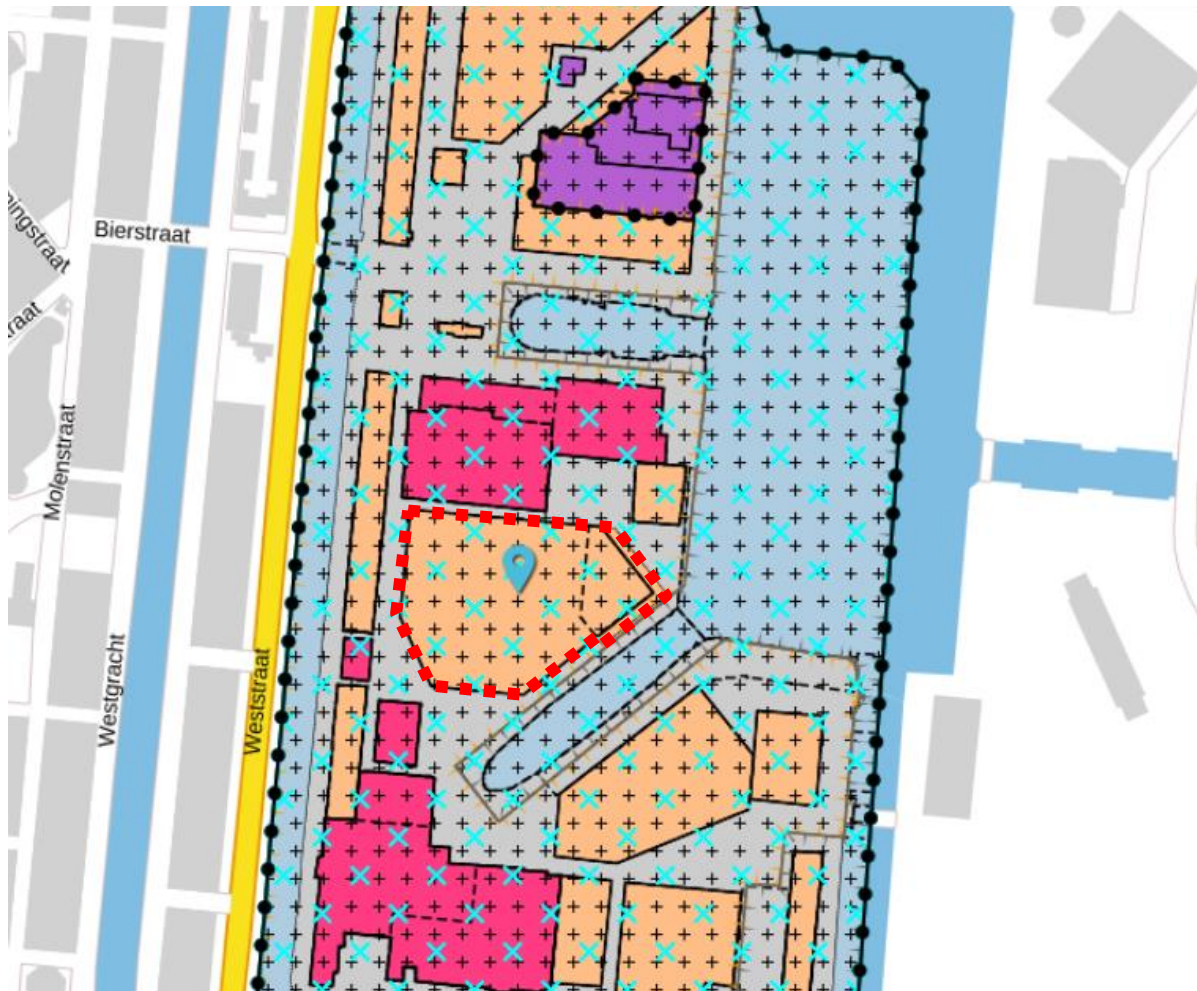


Afbeeldingen: globale ligging plangebied in groter geheel en ingezoomd



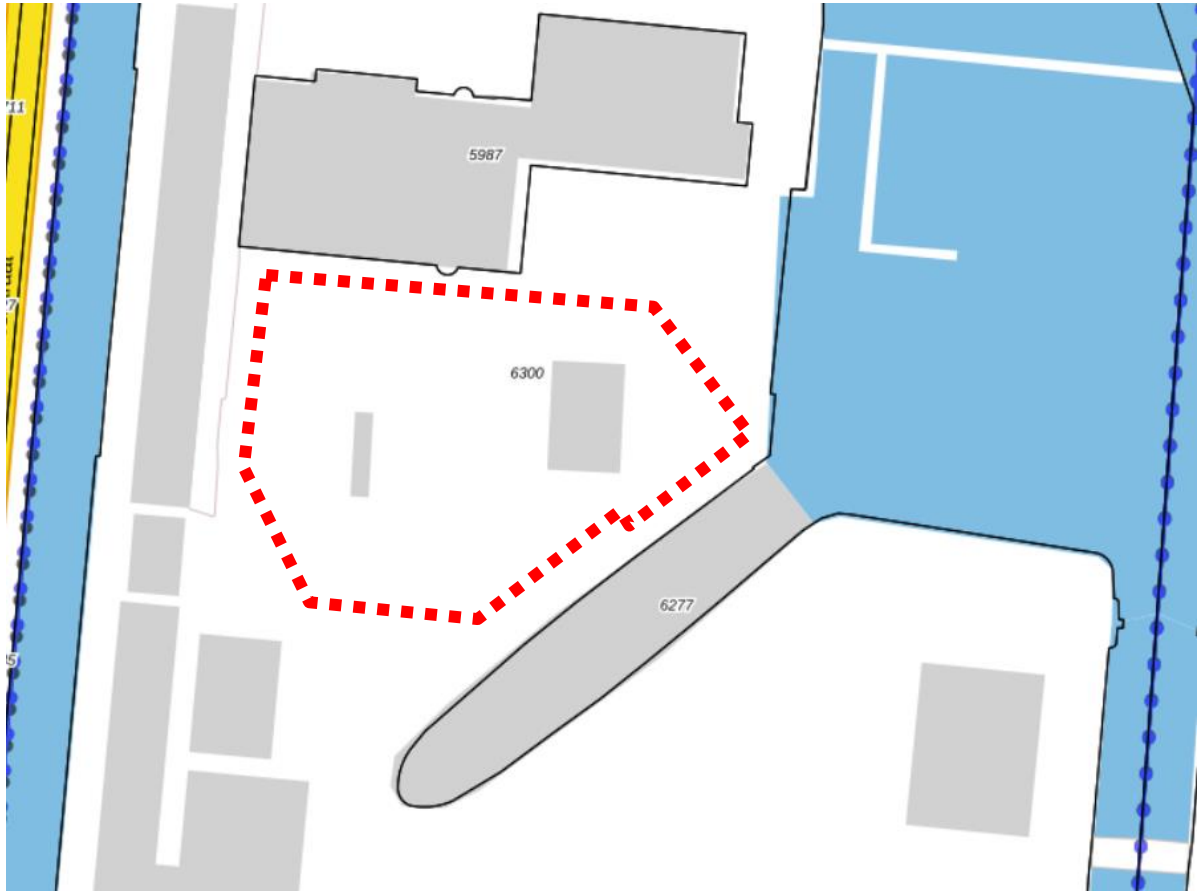
1.3. Begrenzing van het uitwerkingsplan

De grenzen van het plangebied zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. De plangrenzen van dit uitwerkingsplan worden bepaald door de grenzen van het bestemmingsvlak 'Gemengd – uit te werken bestemming' van het bestemmingsplan Willemsoord 2012'. Hieronder is dat met rode stippellijn weergegeven.



Afbeelding: plangrenzen uitwerkingsplan (met rode stippellijn)

Het gaat om een gedeelte van het kadastrale perceel genummerd HDR00-D-6300, met een oppervlak van 8.304 m² (zie de navolgende afbeelding). De gronden zijn eigendom van de gemeente.



Afbeelding: perceelnummers (grenzen van het nieuwe uitwerkingsplan in rood)

1.4. Bestaande situatie

Het complex Rijkswerf Willemsoord in het noordoosten van de gemeente Den Helder, is gesitueerd tussen het Marsdiep (in het noorden), het Nieuwe Diep (in het oosten) de Zuidstraat (in het zuiden) en de Weststraat en het Molenplein (in het westen). Het natte dok met een rechthoekig noord-zuid gericht grondplan vormt de kern van het Rijkswerfterrein. Daar omheen bevinden zich vier compartimenten: een noordoostelijk, een zuidoostelijk, een zuidwestelijk en een noordwestelijk gelegen compartiment, waarbij de scheidingen tussen de compartimenten worden gevormd door vier assen. Naast de rijksbeschermde grotendeels versteende terreinaanleg van de werf, omvat het complex 20 afzonderlijk beschermde rijksmonumenten.

Op het zuidwestelijke compartiment is de bebouwing voornamelijk aan de randen gepositioneerd: aan de westzijde gelegen werkplaats/smederij (1823), de aan de noordzijde gelegen Dok I (1812-1822) en de scheepsmakerswerkplaats met scheepshelling (1942-1948), het aan de oostzijde gelegen Natte Dok (1812-1823) en het aan de zuidzijde gesitueerde Dok II (1857-1866), dat ten opzichte van de rest op een diagonale as (van noordoost naar zuidwest) georiënteerd is. Naast het

vrijstaande Gebouw 56 op het binnenterein van het compartiment, bevinden zich in dit binnengebied aan de zuidwestzijde van Gebouw 56 omzoomt door groen een schuilbunker afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog en een modern overdekt buitenpodium. De huidige elektrische pompinstallaties zijn aan de randen van Dok I en Dok II in kleinere houten bebouwing ondergebracht. De met klinkers verharde bestrating loopt tot aan de perceelgrens van het gebouw.

De oorspronkelijke visuele relatie tussen Gebouw 56 en Dok I is met de komst van de scheepsmakerswerkplaats verloren gegaan. Rondom het stoompomphuis hebben op het binnenterrein van het zuidwestelijk compartiment door de eeuwen heen verschillende solitaire gebouwen gestaan, die later weer zijn afgebroken. Het aanzicht op met name de noord- en westgevel is door deze bebouwing en recentere toevoeging van de naastgelegen bunker en het buitenpodium steeds gewijzigd.

1.5. Vigerende bestemmingsplannen

1.5.1. Bestemmingsplan 'Willemsoord 2012'

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' voor het plangebied (vastgesteld 11 februari 2013). In dat bestemmingsplan hebben de gronden waar horecacluster 'De Kleine Werf' tot ontwikkeling moet komen de bestemmingen 'Gemengd – uit te werken bestemming', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'.

Gemengd – uit te werken bestemming: gebruik

De voor 'Gemengd - uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven
 - b. nautisch gerelateerde detailhandel (ten zuiden van Dok I, maximum 3.000 m² bvo binnen het bestemmingsplan)
 - c. dienstverlening in niet geluidgevoelige gebouwen;
 - d. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige objecten;
 - e. één automatenhal van maximaal 500 m² ten zuiden van Dok I;
 - f. koffie-/theehuis;
 - g. horeca van categorie 2, 4 zijnde café/bar en 5;
 - h. maximaal 2.000 m² kantoor;
 - i. short stay appartementen;
 - j. evenementen van type 2, 3 en 4 met een beperking in aantal en duur;
- alsmede
- k. tuinen (niet grenzend aan de openbare ruimte) en erven;
 - l. parkeren;
 - m. overnachtingsplaatsen voor campers;
 - n. verblijfsgebied;
 - o. verkeersareaal.

Een vergroting van het oppervlak horeca van categorie 2 en 4 zijnde café/bar ten opzichte van het bestaande is mogelijk wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn ingevuld, en verdere ontwikkeling van de horeca daardoor vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is.

Gemengd – uit te werken bestemming: bouwen

Bij vaststelling van het uitwerkingsplan dient een maximum bebouwingspercentage te worden bepaald, rekening houdend met de bepalingen die artikel 10 zijn opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht. Dit artikel stelt regels ten behoud van zichtassen, het open karakter en bepaalt dat er sprake moet zijn van losse gebouwen. De bebouwingsdichtheid van een bouwveld komt overeen met de bebouwingsdichtheid van het totale werfterrein.

De maximum bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak is 12 meter. Maximaal 50% van het te bebouwen oppervlak mag een bouwhoogte van 15 meter hebben, mits het karakteristieke stedenbouwkundige beeld vanaf de Weststraat niet onevenredig wordt aangetast.

Aan de oostzijde is voorts een hoogteaccent tot 30 meter toegelaten. De bouwgrenzen mogen voor dat hoogteaccent vanaf de vierde bouwlaag worden overschreden met 5 meter.

De minimale hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 5 meter.

De plattegrond van gebouwen, daaronder tevens begrepen een hoogteaccent, is rechthoekig en heeft vier loodrechte hoekpunten. De gebouwen moeten zijn voorzien van een kap, behalve het hoogteaccent. de positie van gebouwen en de richting van de kappen is

1. parallel aan het Werfkanaal of
2. haaks op het Werfkanaal of
3. wanneer de bebouwing is gelegen langs het dok, parallel aan het dok.

Waarde – Archeologie

In de nota Cultuurhistorie van de gemeente zijn de archeologische waardevolle gebieden aangegeven. Deze gebieden zijn mede onderscheiden op grond van de Cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie. Met het voorschrift wordt voor de bekende archeologische gebieden de verplichting opgenomen om bij verstoring van de bodem onderzoek te doen naar de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

De regels zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Dit houdt in dat er op de gronden niet gebouwd mag worden met uitzondering van niet bodemverstorende activiteiten of kleine bouwwerken. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag hier met een omgevingsvergunning van afwijken. Dit kan echter alleen dan nadat is aangetoond dat het verstoren van de bodem niet zal leiden tot een verstoring van de in de bodem aanwezige archeologische resten. Als het niet gaat om bouwactiviteiten, maar om andere bodemverstorende werkzaamheden is er sprake van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (omgevingsvergunning). Ook hierbij dient aan onderzoeksverplichtingen te worden voldaan.

Waarde – Beschermd Stadsgezicht

De gronden die vallen binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (dubbelbestemming) komen voort uit het aanwijzingsbesluit tot het beschermde stadsgezicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In de regels is, om de bescherming van cultuurhistorische waarden juridisch te borgen, de mogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en wethouder om nadere eisen te stellen om het behoud van de uitstraling van het beschermd stadsgezicht te zekeren. Naar aanleiding van de Cultuurhistorische waardestelling Willemsoord (F. Asselbergs, 2010) zijn de in die waardestelling geformuleerde richtlijnen benoemd als grondslag voor die nadere eisen.

In de regels is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Dit komt voort uit de wens om stedenbouwkundige en planologische ongewenste activiteiten (die niet onder het begrip bouwen vallen) te reguleren. Tot slot is in deze bestemming de mogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen om van een aantal regels af te wijken met een omgevingsvergunning. Aan deze regels zijn voorwaarden verbonden waaronder kan worden afgeweken.

Conclusie

De ontwikkeling van de gronden is al voorzien in het geldende bestemming, maar wegens de uit te werken bestemming geldt een voorlopig bouwverbod zolang niet een uitwerkingsplan in werking is getreden of als ontwerp ter inzage is gelegd. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom dit uitwerkingsplan opgesteld.

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

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

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

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

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

parkeernota van de gemeente zijn in deze leidend. Het bestemmingsplan voorziet niet zelf in 'harde' parkeernormen, maar bevat een regeling waarmee de afstemming met de parkeernota is gewaarborgd.

1.5.3. Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021

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

Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Den Helder worden opgenomen, is het paraplubestemmingsplan opgesteld. In deze thematische herziening is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen in het geldende beleid. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 2021. De nu geldende normen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2022 die op 27 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.5.4. Paraplubestemmingsplan supermarkten

De gemeente Den Helder streeft naar een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur, waarbij de juiste voorzieningen op de juiste plek worden gerealiseerd. Het paraplubestemmingsplan Supermarkten bevat een planologische regeling waarin het vestigen van supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden wordt uitgesloten, daar waar ze op basis van het beleid niet gewenst zijn.

Het paraplubestemmingsplan is voor dit uitwerkingsplan niet relevant, omdat er geen detailhandel of supermarkt is/wordt toegestaan.

1.6. Leeswijzer

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

2. Projectbeschrijving

2.1. Horecacluster 'De Kleine Werf'

Twee musea zijn hier al van oudsher gevestigd: het Reddingmuseum en het Marinemuseum. Verschillende horecagelegenheden en terrassen hebben inmiddels hun plek gevonden in het gebied. In 2015 is schouwburg de Kampanje gehuisvest in twee monumentale gebouwen, die indrukwekkend werden verbouwd. Het vuur is aangewakkerd en de ambities voor het gebied zijn naar boven bijgesteld.

In het noorden wordt hard gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe Marinecampus. Nieuwe gebouwen voor de marine, sfeervolle en ruime huisvesting voor de adelborsten en ambitieuze plannen voor de vernieuwing van het Marinemuseum. Aan de zuidkant zal het nieuwe stadhuis voor extra reuring in het gebied gaan zorgen. Recent zijn de oude zeilmakerij (gebouw 72) en de voormalige mastenloods (rijksmonument gebouw 66) gerenoveerd en in gebruik genomen als nieuw stadhuis met een publieksgebouw (gebouw 66) en de werklocatie (gebouw 72).

Een aantal Helderse ondernemers ziet ook kansen in het gebied. Zij namen, in samenspraak met gemeente, Woningstichting en Zeestad, initiatief om de horeca uit de Koningstraat te verplaatsen naar Willemsoord. Deze verplaatsing sluit naadloos aan bij de ingezette ontwikkeling van Willemsoord. De eerste, concrete stappen zijn al gezet: in 2018-2019 is een aantal cafés al verhuisd naar Willemsoord (gebouw 51) en na een goede start, een forse dip tijdens de coronamaatregelen, weten bezoekers de horeca op Willemsoord weer goed te vinden en waarderen.

Om dit initiatief verder te kunnen brengen is een volgende stap nodig. Het toevoegen van bebouwing met nieuwe functies die een aantrekkelijk horecacluster centraal op Willemsoord compleet maken: 'De Kleine Werf'.

Er is gebleken dat in Den Helder nog voldoende ruimte voor het ontwikkelen van een hotelfunctie in het luxere segment. Voorzieningen als wellness, congres- en vergaderfaciliteit en een goed restaurant zijn ondersteunend aan het exploiteren van een hotel. De komst van het stadhuis en de verdere ontwikkeling van de stad als aantrekkelijke woon- werk- en verblijfslocatie creëert voldoende vraag naar deze faciliteiten. Aanvullend daarop is er ruimte voor shortstayfaciliteiten.

Voor verdere uitwerking van het initiatief heeft West8 een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij de cultuurhistorische kwaliteiten van Willemsoord worden gekoesterd. Het stedenbouwkundig plan is basis voor de planontwikkeling en het uitwerkingsplan, maar is geen blauwdruk. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn wel leidend voor de verdere planvorming. Zo moet de nieuwbouw zorgvuldig ingepast zijn en de introductie van moderne bouwtechnieken en -materialen op Willemsoord voegt een nieuwe laag aan de rijke historie van het gebied toe.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het creëren van enerzijds een intieme sfeer en anderzijds een inrichting die past bij het wat rauwere en ongepolijste karakter van Willemsoord.

Dit plan voor het hart van Willemsoord is een belangrijke nieuwe stap in de ontwikkeling van Willemsoord. Met de realisatie van 'De Kleine Werf' komen horeca en cultuur samen en ontstaat een bruisende aanvulling op het centrum van Den Helder.

2.1.1. Bebouwing

Het gebied wordt gekarakteriseerd door grote, over het algemeen losstaande gebouwen. Het gaat hier om herkenbare rechthoekige vormen. Bij de plaatsing van nieuwe gebouwen is dit het uitgangspunt. De gebouwen liggen daarbij in dezelfde richting als de hoofdstructuur van Willemsoord, namelijk loodrecht op of evenwijdig aan de richting van gebouw 51. De gebouwen die langs het schuine dok zijn gelegen worden echter in de richting van dit dok geplaatst. Vanuit functioneel oogpunt was dit oorspronkelijk al een gebruikelijke oriëntatie nabij het dok.

Bij de uitwerking is het in enkele gevallen mogelijk af te wijken van de rechthoekige vorm. Kenmerkend is namelijk ook de functionaliteit van het gebied. Dat leidt er op een aantal plaatsen toe, dat er afsnijdingen aan gebouwen hebben plaatsgevonden of bouwen zijn samengevoegd. Zo is het in het geval van gebouw 56 daarom mogelijk aan dit gebouw bouwmassa's te koppelen, waardoor de functionaliteit van het gebouw wordt vergroot en de inrichting van de openbare ruimte beter leesbaar wordt. Ook op enkele andere plaatsen kunnen, ondergeschikt, bouwmassa's aan de rechthoekige vorm worden toegevoegd. Dit heeft ook te maken met de afschuining van die openbare ruimte door het schuine dok.

2.1.2. Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is een voortzetting van de openbare ruimte elders op Willemsoord. Dat betekent dat er wordt uitgegaan van één stedelijke vloer met een klinkerbestrating. Er zijn niet of nauwelijks niveauverschillen aangebracht in de openbare ruimte.

Centraal in het plangebied ligt een grotere groene ruimte rondom de oude bunker. Op deze plek worden bomen aangeplant en is er ruimte voor een kinderspeelplaats.

2.1.3. Programma

De ontwikkeling voorziet in horeca, hotelfaciliteiten en al dan niet daaraan gerelateerde wellness en shortstay.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat een vergroting van het oppervlak horeca van categorie 2 en 4 zijnde café/bar ten opzichte van het bestaande mogelijk is wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn ingevuld. Daaraan is inmiddels voldaan. Ook is aan de hand van behoefteonderzoek (zie bijlage en paragraaf 3.2.2) aangetoond dat de verdere ontwikkeling van de horeca vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is.

2.1.4. Beeldkwaliteit

De eisen voor beeldkwaliteit bouwen voort op de beeldkwaliteitseisen die in het uitwerkingsplan Stadshart zijn opgenomen. Hierin staat over Willemsoord:

“De gebouwen op Willemsoord zijn individueel herkenbaar en vormen geen herhaling. De bebouwing heeft een hoogwaardige vormgeving en kent een rijke detaillering van de elementen die bepalend zijn voor de individualiteit van het pand. De toepassing van koperdetails en een koperen bekleding van de daken wordt gestimuleerd. Bij de invulling van bestaande bebouwing worden de monumentale gebouwen in hun waarde gelaten. Eventuele noodzakelijke aanpassingen krijgen een eigentijdse vormgeving”



De openbare ruimte van Willemsoord wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van ruimtes. Straten komen hier niet voor. De openbare ruimte wordt gevormd door stenen kades, open

ruimtes en beschutte plekken. Groene ruimtes worden vormgegeven als een omkaderd grasvlak met of zonder bomen. De bomen zijn solitair en staan in de verharding.

Doorzichten door het gebied maken het water op vele plekken zichtbaar en voelbaar. De sfeer van een werf komt tot uitdrukking in de materialisering van de openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling van het gebied de Kleine Werf wordt op verschillende onderdelen van beeldkwaliteit nog wat dieper ingegaan:

Bebouwing

Plaatsing in het gebied

Hiervoor wordt aangesloten op het kader uit het Uitwerkingsplan: “Bij de positionering en dimensionering van nieuwe bebouwing zijn vooral de vorming van de pleinwanden, het maken van een adres/voorzijde, de doorzichten richting het water en de aansluiting op monumentale bebouwing van belang.”

Bouwmassa

Zowel de te verbouwen als de nieuw te realiseren gebouwen hebben een herkenbare en eenvoudige geometrische bouwmassa of zijn opgebouwd uit afzonderlijke herkenbare massa's. De gebouwen hebben een klassieke opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging óf refereren aan het industriële karakter van loodsen die zijn opgebouwd uit een herhaling van dezelfde loodsachtige elementen (met zadel- of sheddaken).

Architectuur: functioneel en doelmatige schoonheid

De kenmerkende architectuur op Willemsoord is in verschillende tijdsperiodes tot stand gekomen en toont kenmerken in de militair civieltechnische traditie. Opvallende stijlkenmerken zijn repetitie van gevelelementen en bouwkundige oplossingen, symmetrie en spantconstructies om gebouwen te maken waarin voldoende ruimte is om scheepsonderdelen te kunnen samenstellen. De bouwstructuur is af te lezen in het gevelontwerp. Binnen die traditie zijn er op het terrein verschillende gebouwstijlen. Deze stijlen zijn veelal verbonden aan de tijd waarin ze gebouwd zijn en de daarmee samenhangende bouwtechniek die in die tijd werd gebruikt. De gebouwen van de plint zijn dikke dragende muren met houten spanten. De dikke bakstenen gevel draagt het dak dat bestaat uit het houten spant. Deze robuuste architectuur vormt een duidelijk herkenbare tijdslaag. Voor en direct na de oorlog zien we gebouwen met een stalen of betonnen draagstructuur. Het metselwerk biedt hier enkel een dunne beschermende schil tegen het weer buiten. Voorbeelden van deze architectuur zijn gebouw 51 en 72.

2.1.5. Bereikbaarheid

Op Willemsoord ligt de nadruk op het verblijf. Dat uit zich onder andere in de inrichting van de openbare ruimte. Gebaseerd op de historische inrichting wordt uitgegaan van een doorlopende vloer. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijbanen en verblijfsgebieden. Feitelijk is hier dan ook sprake van het principe van ‘shared space’: alle verkeerssoorten maken gebruik van dezelfde ruimte. Dit zorgt voor een hogere attentie van het gemotoriseerd verkeer en leidt over het algemeen tot een lagere snelheid en hogere veiligheid.

Autoverkeer en parkeren

De auto is te gast op Willemsoord. Conform het bestemmingsplan is voor de uitwerking van het plan op de Kleine Werf geen extra ontsluiting nodig. Voorlopig kan dan ook worden uitgegaan van de situatie waar de auto rond kan rijden en weer terug kan naar de hoofdingang of via de zuidoostzijde over de Boerenverdrietbrug afrijden. De verwachting is dat op termijn geheel Willemsoord als 30km-gebied zal worden ingericht.

Met de realisatie van de Kleine Werf vervallen hier de parkeerplaatsen. Auto's kunnen aan de noordzijde, ter weerszijden van het schuine pad en aan de zuidzijde, nabij de schouwburg en op termijn mogelijk op Buitenveld, worden geparkeerd. In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op het parkeren.

Laden & lossen

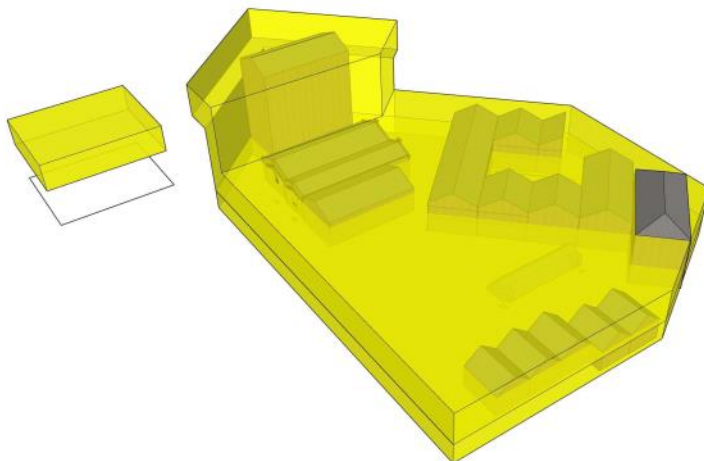
De bevoorrading van de gebouwen in het gebied vindt plaats aan de voorzijde. Gelet op de cultuurhistorische waarde van het gebied is het niet gewenst om laad- en losgelegenheden aan de achterzijde van de gebouwen te maken. Dit betekent ook dat opslag, containers en dergelijke buiten de bebouwing niet zijn toegestaan.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. De realisatie van langzaamverkeersbrug aan de Flaneerkade, met een directe aansluiting op het stadshart via de Beatrixstraat, levert daarvoor een essentiële verbetering. Inrichting van de ruimte als 'shared space' draagt bij aan de veiligheid voor langzaam verkeer. Daarnaast wordt het aantal fietsparkeerplaatsen gemaximaliseerd én worden deze plekken op logische plekken nabij de bestemmingen geplaatst.

2.1.6. Bouwenvelop

Voor de bouwenvelop zijn de randvoorwaarden uit het bestemmingplan Willemsoord 2012 overgenomen. Deze in de onderstaande tekening in beeld gebracht. Hierbij is in geel de aangegeven welke bouwmassa maximaal kan worden gerealiseerd. Uit deze tekening blijkt ook dat het stedenbouwkundig plan zich binnen deze bouwenvelop bevinden. Bij één gebouw komt het schilddak boven deze envelop uit. Artikel 8.3.3 van de uitwerkingsregels voorziet in de mogelijkheid dat voor maximaal 50% van het te bebouwen oppervlak de bouwhoogte worden overschreden met ten hoogste 3 meter (tot 15 meter), zodat het schilddak voldoet.



*Afbeelding: Bouwenvelop bestemming
'Gemengd - uit te werken bestemming'*

In de uitwerkingsregels is bepaald dat de bebouwingsdichtheid van een bouwveld overeen dient te komen met de bebouwingsdichtheid van het totale werfterrein(excl. dokken). Aangezien ervan wordt uitgegaan dat de verschillende ontwikkelvelden ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komen zijn deze vlakken bij de berekening van de bebouwingsdichtheid, (net als de dokken en omgeving) buiten beschouwing gelaten.

Uit deze berekening volgt een gemiddeld bebouwingpercentage van ongeveer 35%. Een invulling van het bouwvlak binnen het ontwikkelveld met maximaal 60% bebouwing komt dan overeen met een bebouwingspercentage van 35% voor het gehele ontwikkelveld.

2.2. Bestemmingen in het uitwerkingsplan

De gronden krijgen in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Gemengd-1'.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding uitwerkingsplan

De bestemming 'Gemengd-1' is toegesneden op het beoogde programma zoals dat is omschreven in de voorgaande paragraaf. Het bestemmingsplan volgt de contouren en de beoogde verdeling van het programma van het stedenbouwkundig plan.

Het bestaande gebouw 56 is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. De gebruiksmogelijkheden van dat gebouw blijven zo ruim als al was op grond van het geldende bestemmingsplan.

3. Beleidskader

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied ‘Willemsoord 2012 – ‘De Kleine Werf’ is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel Europees, van het Rijk, de provincie, als de gemeente Den Helder.

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

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Willemsoord 2012’ is de principiële aanvaardbaarheid van de gemengde bestemming voor het onderhavige plangebied vast komen te staan. Bij vaststelling van dat bestemmingsplan heeft uitgebreide toetsing aan het beleid van Europa, het Rijk, de provincie en de gemeente Den Helder plaatsgevonden. Hernieuwde toetsing aan dat beleid is niet aan de orde, maar er deint wel bezien te worden of het uitwerkingsplan in overeenstemming is met nieuw beleid dat na vaststelling van het bestemmingsplan in werking is getreden. In dit hoofdstuk wordt daarom (alleen) ingegaan op nieuw beleid.

3.1. Europees beleid

Bij vaststelling van dat bestemmingsplan is reeds getoetst aan

- de Kaderrichtlijn Water
- de Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico
- de Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

Er is geen nieuw Europees beleid waaraan het voorliggende uitwerkingsplan getoetst dient te worden.

3.2. Rijksbeleid

Bij vaststelling van dat bestemmingsplan is reeds getoetst aan

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- het Nationaal Waterplan
- de Natuurbeschermingswet / Natura2000-gebieden

Hierna wordt ingegaan op nieuw vastgesteld rijksbeleid.

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. Er is ook een online ontwerp-NOVI beschikbaar, via www.ontwerpnovi.nl. De vastgestelde structuurvisie (EK A / TK 53 met bijlagen) is op 11 september 2020 aangeboden aan de Eerste en de Tweede Kamer. De commissies voor Infrastructuur, Waterstaat en Omgeving (IWO) en voor commissie voor Economische Zaken en Klimaat / Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (EZK/LNV) van de Eerste Kamer hebben op 8 december 2020 de behandeling van deze omgevingsvisie afgerond. Indien ten tijde van vaststelling van het uitwerkingsplan de NOVI ook is vastgesteld zal hier wel vast rekening mee gehouden moeten worden.

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op dit moment werkt het kabinet wegens de COVID-19-pandemie aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving.

Beschouwing en conclusie

Het plangebied zorgt voor een leefbaarder en sterker Den Helder. Het uitwerkingsplan is niet in strijd met de NOVI.

3.2.2. Ladder Duurzame Verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van

het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: ‘behoefte’. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

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

Beschouwing en conclusie

Ter onderbouwing van de behoefte aan de nieuwe ontwikkelingen is door Bureau Stedelijke Planning bv onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de rapportage ‘Actualisatie ladderonderbouwing horeca en hotel De Kleine Werf Zeestad Den Helder’ d.d. 28 juli 2023 (zie bijlage). Het rapport behelst een actualisering van de onderbouwing met de nieuwste gegevens. Daarnaast is rekening gehouden met nieuwe beleidsstukken van de gemeente Den Helder. Op deze resultaten wordt hierna ingegaan.

Hotel en shortstay

In hoofdstuk 3 van het behoefteonderzoek staat de behoefte aan hotelkamers en kamers voor short stay centraal. Er zijn in totaal maximaal 95 kamers opgenomen in het programma van Hotel De Kleine Werf.

De verwachting is dat de effecten van een nieuw hotel in Den Helder op het bestaande aanbod beperkt zijn. Daarbij combineert het hotelconcept specifieke elementen (zoals concept, doelgroep en functie) en voorziet in een specifieke kwalitatieve behoefte. De effecten zorgen niet voor sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het leefklimaat en het ondernemersklimaat. De ontwikkeling van het hotel zorgt dat er een belangrijke ruimtelijke impuls wordt gegeven aan Willemsoord (en daarmee aan Den Helder als toeristische bestemming), waarmee het zich ontwikkelt tot een gevarieerd gebied en aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.

Horeca

In hoofdstuk 4 van het behoefteonderzoek wordt ingegaan op de behoefte aan horeca op de Kleine Werf. Voor de ontwikkeling wordt gedacht aan 900 m² bvo horeca in het plangebied, bestaande uit o.a. een (hotel-)restaurant, skybar en losse horeca in het gebied. In De Kleine Werf is ruimte voor verschillende functies, waaronder horeca. In totaal is ca. 885 m² bvo aan nieuwe horeca voorzien, verdeeld over drie nieuwe vestigingen.

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord wordt niet tot nauwelijks merkbaar voor reeds bestaande horecavestigingen. Het draagt juist positief bij aan de bezoekerseconomie en het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven in Den Helder.

Verder is de ontwikkeling zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- Kwantitatief: In Den Helder betreft de uitbreidingsruimte voor horeca ca. 1.400 m² bvo (op basis van horecadichtheid) in 2033. De ontwikkeling op de Kleine Werf past hier binnen.
- Kwalitatief: Het toevoegen van horeca past goed bij het monumentale en iconische karakter van het gebied. Daarnaast versterkt horeca het multifunctionele concept van zowel Hotel De Kleine Werf als heel Willemsoord. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de gemeente Den Helder.

Wellness en vergaderfaciliteiten

In hoofdstuk 5 van het behoefteonderzoek staat de behoefte aan overige functies van Hotel De Kleine Werf centraal: wellness (600 m² bvo) en vergaderfaciliteiten (1.000 m² bvo). De functies zijn ondersteunend aan de hoofdfunctie (hotel met short stay). De behoefte is daarom vastgesteld aan de hand van een quickscan.

De wellnessfaciliteit is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin goed te motiveren. Het is een voorziening die in ondersteunend zin veel waarde toevoegt aan het luxe totaalconcept van het viersterren(+)hotel van De Kleine Werf. Daarbij past het goed bij de recreatieve uitstraling en invulling van Willemsoord en is de ontwikkeling in lijn met de landelijke trends.

Momenteel is er beperkte behoefte aan een nieuwe vergaderfaciliteit op De Kleine Werf, mede gezien het reeds aanwezige aanbod. Wel sluit een vergaderfaciliteit goed aan bij de ambities die Den Helder heeft om meer banen en vestigingen aan te trekken. Ook het totaalconcept van De Kleine Werf wordt versterkt met het toevoegen van een vergaderfaciliteit naast het hotel, de short-stay en horeca. Daarnaast kan met De Kleine Werf en naastgelegen Theater De Kampanje een sterke beurs-, congres- en vergaderlocatie worden neergezet. Wel stimuleren we een multifunctioneel inzetbare inrichting en opzet van de vergaderfaciliteit, zodat bij een achterblijvend programma de ruimte voor andere doeleinden kan worden benut.

Conclusie

De ontwikkeling van hotel/shortstay, horeca, wellness en vergaderaccommodatie op Willemsoord kan de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking goed doorstaan.

3.3. Provinciaal beleid

Bij vaststelling van dat bestemmingsplan is reeds getoetst aan

- de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening
- de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Hierna wordt ingegaan op nieuw vastgesteld provinciaal beleid.

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

Leefomgeving:

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

Gebruik van leefomgeving:

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

- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie:

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

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

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

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

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

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

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

Beschouwing en conclusie

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

3.3.2. Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. De verordening wordt met regelmaat herzien of gewijzigd, de meest recente inwerking getreden herziening is van 1 januari 2023 en momenteel ligt een ontwerpherziening ter inzage. Door de nu geldende herziening zijn delen van de vastgestelde NH2022 (die pas in werking treedt met de Omgevingswet) in de huidige verordening opgenomen.

Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan moet het bevoegd gezag de Omgevingsverordening in acht nemen. Onder een ruimtelijk plan wordt verstaan: een bestemmingsplan, wijzigings- of uitwerkingsplan, een beheersverordening of buitenplanse afwijkingsbesluiten.

Voor dit uitwerkingsplan zijn de bepalingen in artikel 6.3 (Nieuwe stedelijke ontwikkelingen) en 6.62 (Klimaatadaptatie) van belang.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

De toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Beschouwing en conclusie

Op de behoefte is ingegaan in de paragrafen 3.2.2. Het programma past binnen de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken, zodat op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening. In paragraaf 4.6 is op het aspect Klimaatadaptatie ingegaan, zodat ook op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bij vaststelling van dat bestemmingsplan (2012) is reeds getoetst aan

- het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020
- de Strategische visie 2020
- het Uitwerkingsplan Stadshart
- het Visiedocument
- de Kadernota 2010-2013 'Doelvast'

- het onderzoek ‘Krimp of Niet - advies betreffende demografische ontwikkeling den helderdetailhandel’
- de Kadernota detailhandel
- de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland
- het Waterplan Den Helder ‘Waterbreed’ (2005)
- de Nota Bouwen en parkeren 2011-2016
- de Parkeervisie
- de Nota cultuurhistorische waarden
- de Kadernota cultuur
- de Nota toerisme en recreatie
- de Nota Duurzaamheid 2009 – 2013

Hierna wordt ingegaan op nieuw vastgesteld gemeentebestuur en beleid in voorbereiding.

3.4.1. Structuurvisie Den Helder 2025

“Den Helder wil haar positie als centrumgemeente van de Kop van Noord-Holland verstevigen met goede en diverse werkmilieus, plezierige en veilige woonmilieus, een breed en kwalitatief goed voorzieningenniveau, een aantrekkelijk en levendig stadshart en een adequate infrastructuur.

Daarvoor is het nodig dat de mensen in Den Helder willen blijven en dat nieuwe mensen en bedrijven naar Den Helder komen. Stabilisatie van het inwonersaantal is daarbij het eerste doel, waarna een stijging tot circa 60.000 inwoners wordt nagestreefd.”

Deze visie is uitgewerkt in een zestal doelen:

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

- 6 Infrastructuur: “De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

3.4.2. Omgevingsvisie: Koers op een sterke thuishaven (beleid in voorbereiding)

De ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente Den Helder, met als titel “Koers op een sterke thuishaven”, geeft een brede visie op het behoud, het gebruik en de ontwikkeling van de leefomgeving. Hiermee geeft de visie richting aan uitdagingen, ambities en kansen bij de toekomstige ontwikkeling van Den Helder.

De ontwerp-omgevingsvisie is de afgelopen jaren zorgvuldig opgebouwd met inbreng van inwoners, ondernemers en andere organisaties die zich bij Den Helder betrokken voelen. Belangrijk, want de toekomstige ontwikkeling van Den Helder gaat ons allen aan. Tussen maandag 10 april 2023 en maandag 22 mei 2023 heeft de ontwerp-omgevingsvisie voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

In de ontwerp-omgevingsvisie wordt de ingezette (her)ontwikkeling van het Stadshart en Willemsoord, als doorlopend centrumgebied van Den Helder, herbevestigd. Met de verplaatsing van de schouwburg en de nachthoreca van het Stadshart naar Willemsoord en het compacter maken van het winkelhart zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet in deze ambitie. De stedelijke vernieuwing is hiermee in het afgelopen decennium steeds duidelijker zichtbaar geworden in het straatbeeld. De ingezette ontwikkeling voor het Stadshart en Willemsoord wordt verder uitgevoerd met het doel om het centrum van Den Helder een aantrekkelijk visitekaartje te laten zijn voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Binnen dit als één complementair centrum te beschouwen gebied wordt gestreefd naar het realiseren, behouden en versterken van sterke voorzieningen op het gebied van cultuur, detailhandel en horeca. Zowel voor bewoners als bezoekers biedt het samenhangende centrumgebied meerwaarde. Het feit dat veel cultureel aanbod, horeca en evenementen op Willemsoord te vinden zijn maakt dit gebied tot een levendig en kenmerkend onderdeel van Den Helder, die veel beleving en karakter toevoegt aan het ruime voorzieningenaanbod in het Stadshart.

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

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

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

3.4.4. Nota Parkeernormen Den Helder 2022

De Nota Parkeernormen Den Helder 2022 is vastgesteld op 27 september 2022. Het plangebied ligt in de zone 'schil'. Het parkeerbeleid baseert haar cijfers op de CROW richtlijnen, toegepast op de situatie van Den Helder. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op in gegaan.

3.5. Beschouwing en conclusie

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft een direct uitvloeisel van bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken die betrekking hebben op de herstructurering van het stadshart. Met dit uitwerkingsplan wordt een planologisch kader geboden om de gewenste revitalisering van Willemoord mogelijk te maken. Het uitwerkingsplan biedt de basis om een kwalitatief hoogstaande leefomgeving te realiseren met kwalitatief hoogstaande en bij de vraag aansluitende functies. Op deze wijze draagt het uitwerkingsplan bij aan het realiseren van een aantrekkelijke omgeving voor bewoners en bezoekers. Bij deze herstructureringsopgave en herschikking van functies wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Binnen het kader van dit uitwerkingsplan is het ook mogelijk om de gewenste kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte mogelijk te maken. Het uitwerkingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1. Wettelijk kader

Erfgoedwet

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

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

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

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

Wro/Bro

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

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

Naast de elektra kabels en installaties lopen er gemetselde waterleidingen van gebouw 56 naar dok 1 en de gracht aan de Weststraat. Onder de grond bevinden zich reinwaterkelders vroeger in gebruik om de schepen van water te voorzien.

Gebouw 56 heeft in de periode 1908 -1918 een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling en elektrificatie van Den Helder, maar ook in de periode daarna heeft deze centrale regelmatig gefungeerd om de piekbelasting op te vangen. Daarnaast voorzag dit gebouw volgens de bestektekening uit 1908 stroom aan de dokken 1 en 2, het natte dok en het dokkanaal, maar ook aan de gemeente.

Het gebied maakt ook deel uit van het beschermd stadsgezicht. Het plangebied van dit uitwerkingsplan heeft daarom de dubbelbestemming “Waarde – Beschermd Stadsgezicht” (artikel 10). Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de cultuurhistorische waardenstelling aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Er mag alleen gebouwd worden op Willemsoord als dit niet in strijd is met deze cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Deze voorwaarden zijn in de regels overgenomen.

Deze dubbelbestemming dient in dit uitwerkingsplan één-op-één overgenomen te worden en dat is dan ook gedaan.

De regeling geeft de mogelijkheid aan het bevoegd gezag om bij omgevingsvergunningverlening nadere eisen te stellen aan bouwplannen, het is niet gericht op de vaststelling van het uitwerkingsplan. Alleen wat betreft het maximum bebouwingspercentage moet rekening worden gehouden met het bepaalde in artikel 10. Daar staat beschreven dat de bebouwingsdichtheid van een bouwveld overeen komt met de bebouwingsdichtheid van het totale werfterrein (excl. dokken).

Aangezien ervan wordt uitgegaan dat de verschillende ontwikkelvelden ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komen zijn deze vlakken bij de berekening van de bebouwingsdichtheid, (net als de dokken en omgeving) buiten beschouwing gelaten.

Uit deze berekening volgt een gemiddeld bebouwingpercentage van ongeveer 35%. Een invulling van het bouwvlak binnen het ontwikkelveld met maximaal 60% bebouwing komt dan overeen met een bebouwingspercentage van 35% voor het gehele ontwikkelveld.

Conclusie

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

4.2. Ecologie & stikstof

4.2.1. Ecologie

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

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

Wet natuurbescherming

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

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

De ontwikkeling die in dit Uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt leidt tot nieuwe bebouwing op volledig verhard terrein waar geen beschermde planten zijn en er worden ten gevolge van dit plan geen gebouwen of andere potentiële verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verstoord. Voor vogels geldt het algemene verbod op verstoring van broedende vogels, waaraan tegemoet kan worden gekomen door het plannen van verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

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

4.2.2. Stikstofdepositie

Gebiedsbescherming

In het onderzoek wordt beschreven dat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000 gebied. In de omgeving van de planlocaties liggen de Natura2000-gebieden: ‘Waddenzee’, ‘Noordzeekustzone’, ‘Duinen Den Helder-Callantsoog’ en ‘Duinen en Lage Land Texel’. Hierbij is de Waddenzee het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, maar dat gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied is natuurgebied Duinen Den Helder-Callantsoog op circa 2,20 km afstand. Het natuurgebied Duinen Den Helder – Callantsoog is voor deze planlocatie maatgevend voor de beoordeling van de stikstofdepositie.

Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden noodzakelijk. Op 28 augustus 2023 is er door ingenieursbureau DGMR onderzoek uitgevoerd, voor de volledige rapportage zie bijlage 2. Voor zowel de aanlegfase

als de gebruiksfase is inzicht gevraagd in de aard en omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura2000 gebieden.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende depositie voor zowel de bouw- als de gebruiksfase voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Er ontstaat vanwege het plan geen relevante depositie op natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

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

4.3. Explosieven

Het plangebied is historisch verdacht op afwerpmunitie. Door het bureau REASeuro is de rapportage 'Projectgebonden Risicoanalyse Niet Gesprongen Explosieven Den Helder Horecakwartier' opgesteld, zie bijlage 3 (*kenmerk RO-190246 versie 1.0 d.d. 26 november 2019*). Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient er rekening gehouden te worden met extra onderzoek. Het risico als gevolg van de mogelijke aanwezigheid NGE tijdens de werkzaamheden kan worden weggenomen door achtergebleven NGE gedurende of voor de uitvoering op te sporen. Indien een vermoedelijk NGE wordt gedetecteerd, dient dit benaderd en geïdentificeerd te worden. In het geval dat het daadwerkelijk een NGE betreft, dient dit tijdelijk te worden veiliggesteld en aan de EOD te worden overgedragen. In het rapport is een Opsporingsadvies geformuleerd. De eventuele aanwezigheid van explosieven zal niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan belemmeren. Belemmering van uitvoerbaarheid zou kunnen plaatsvinden wanneer er geen dekking is voor de kosten van opsporing en verwijdering van explosieven, maar die dekking is er wel: sinds 2009 wordt dit gedekt uit door het Rijk verstrekte bijdragen via het gemeentefonds.

Conclusie

Explosieven vormen geen beperking voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

4.4. Milieu

4.4.1. Bedrijven en milieuzonering

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

Er zijn in de directe omgeving van de ontwikkelingslocaties geen woningen aanwezig, de dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op ruim 70 meter afstand, aan de overkant van de gracht

en de Weststraat. Er staan voorts (geluid) afschermende gebouwen tussen deze woningen en het nieuw te ontwikkelen horecacluster 'De Kleine Werf'.

Conclusie

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

4.4.2. Bodem

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

Historisch vooronderzoek

Naar informatie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord zijn vanaf de jaren '90 een groot aantal bodemonderzoeken en saneringen op het terrein uitgevoerd.

De gehele Rijkswerf is in 1991 verkennend onderzocht door IWACO BV (project 1022380-00, juni 1991). Hieruit is gebleken dat in de bodem vanaf het maaiveld tot circa 1,5 m-mv heterogeen verspreid sterke verhogingen aan zware metalen voorkomen en er diverse locaties met olieverontreinigingen aanwezig zijn. In het grondwater zijn, met uitzondering van olie en aromaten op bronlocaties, geen verhogingen aangetoond. De verontreiniging met metalen is het sterkst aanwezig op locatie waar metaalbewerkingsbedrijven aanwezig zijn geweest, evenals de kades waar met grit gestraald is en de sluisdeurenhelling.

In 1995 is door IWACO BV een onderzoek verricht (rapport 10.5226.0.003, d.d. 21 juli 1995) in verband met voorgenomen nieuwbouw en de sanering van het terrein. Met het onderzoek zijn binnen onderhavige onderzoekslocatie meerdere brandstoftanks onderscheiden, zijnde tank 8 (gelegen op de zuidrand van onderhavige locatie), tanks 9 en 10 (gelegen ten noorden van voormalig pand 55, zuid van huidig pand 51) en tank 11 (gelegen tegen de noordwestelijke hoek van huidig pand 56). Ter plaatse van de tanks 8, 9 en 11 is sprake van een sterke verontreiniging in de grond en in het grondwater met minerale olie en aromaten. Buiten onderhavige onderzoekslocatie zijn ook sterke verhogingen aan VOCI in grondwater aangetroffen. Voor het overige is alle puinhoudende bodem licht tot sterk verontreinigd met zware metalen.

Aan de oostkant van gebouw 56 zijn tijdens graafwerkzaamheden in 2002 waarnemingen gedaan die duiden op een olieverontreiniging. Deze verontreiniging met minerale olie in grond is direct gesaneerd door De Vries en van de Wiel (Evaluatierapport grondsanering, project 02-8600-6076m d.d. 28 november 2002). In de diepe ondergrond (> 4 meter) is een sterke restverontreiniging achter gebleven. Onder het pand is eveneens nog een sterke verontreiniging met olie aanwezig. Aan de oostkant van de saneringscontour zijn twee kleine spots aanwezig waar het gehalte

minerale olie nog matig verhoogd is. De ontgraving is aangevuld met grond van het overige terrein. De aanvulgrond bevat maximaal matige verhogingen.

Een groot aantal locaties op de Rijkswerf, waaronder de tanklocaties 9 en 11 zijn gesaneerd in 2002 (Evaluatierapport Oranjewoud, project 19047-04444, mei 2002). In grond evenals in grondwater zijn de verontreinigingen tot beneden de tussenwaarde gesaneerd. Aanvullingen zijn gedaan met grond afkomstig van de Rijkswerf waarin maximaal lichte verhogingen aan olie en matige verhogingen aan zware metalen zijn gemeten. Tijdens de sanering van tanklocatie 11 is een ondergronds gewelf aangetroffen die mogelijk diende voor watertoevoer naar het naastgelegen stoomgemaal (gebouw 56). Het gewelf bleek gevuld met oliedrab. Het is niet bekend waar het gewelf heen loopt. De constructie is dicht gestort met beton en er is een drain in aangebracht voor het eventueel afpompen van grondwater uit het gewelf.

Tanklocatie 8 is in 2003 gesaneerd (De Vries en van de Wiel, project 03-8610-6033, d.d. 8 december 2003). Hierbij is de grond tot onder de tussenwaarde gesaneerd. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan olie, xylenen en naftaleen gemeten. De aanvulgrond is afkomstig van overige ontgravingen op het terrein en is niet verontreinigd.

Ter plaatse van voormalig gebouw nummer 61 is in 2003 een olieverontreiniging gesaneerd (door De Vries en van de Wiel, Evaluatierapport 03-8610-6012, d.d. 28 april 2003). Hier zijn lichte verhogingen met minerale olie in de bovengrond achtergebleven. De aanvulgrond is sterk verontreinigd met koper en lood en licht verontreinigd met zink, kwik, PAK en olie. De bovenste 70 centimeter bestaat uit schoon zand. Het grondwater is na de sanering nog matig verontreinigd met olie en licht verontreinigd met xylenen.

In 2005 is een grootschalige sanering uitgevoerd (integraal evaluatierapport, Soelaas milieuvadvisen BV, d.d. 18 mei 2005). Over het gehele onbebouwde terrein is een fundatie van schoon zand en betongranulaat op wegebouwdoek aangebracht (55.000 m²). Hiertoe is 0,35 tot 0,50 m grond ontgraven. Ter plaatse van aan te leggen kabels en leidingen is tot 1,25 mmv schoon zand aangebracht. Dit betreft een tracé van 2000 meter met een breedte van 4 tot 7 meter.

Voor de locatie is een nazorgplan opgesteld (De Vries en Van der Wiel, kenmerk 06-8200-2036, d.d. 16 december 2005). De onbebouwde terreingedeelten zijn voorzien van een klinkerverharding die mede dienst doet als isolatievoorziening. Er rust een onderhoudsplicht op het terrein voor het permanent in stand houden van de contact-leeflaag. Dit legt beperkingen op aan het gebruik en toekomstige aanpassingen aan de inrichting van het terrein.

Op basis van de beschikbare bronnen hebben zich er sinds de bovenstaande onderzoeken en saneringen geen situaties meer voorgedaan die invloed op de bodemkwaliteit kunnen hebben gehad.

Zover bekend zijn er geen sloten gedempt en is er niet structureel afval gestort of verbrand. Voor zover bekend zijn er, buiten het ondergrondse gewelf om, geen (grote) obstakels, zijnde puin, funderingsresten, slakken, sintels en/of asfalt in de bodem aanwezig.

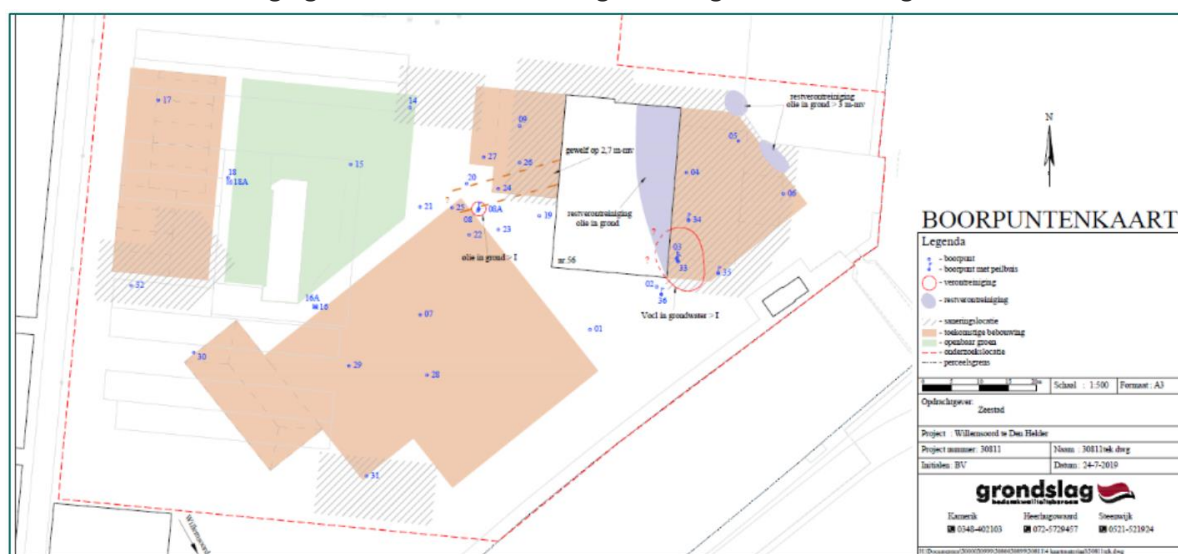
Voor zover bekend zijn er op de locatie in het verleden geen bedrijven aanwezig geweest die asbesthoudende producten, apparaten of voorwerpen vervaardigden en/of verwerkten. Voor zover bekend hebben zich op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen calamiteiten voorgedaan, waardoor mogelijk bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan.

Verkenkend bodemonderzoek

In 2019 is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4) (kenmerk Project 30811 d.d. 9 oktober 2019) voor het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Verkenkend onderzoek en actualisatie pand 56

De gestelde hypothese, dat in de bovengrond enkel fundatie en/of maximaal licht verontreinigde grond aanwezig is, is bevestigd. Over vrijwel de gehele locatie is een fundatie van betongranulaat aanwezig. De onderliggende bodem is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Ter plaatse van de onverharde bovengrond op het grasveld midden op de onderzoekslocatie is de bovengrond maximaal licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. De gestelde hypothese, dat rondom pand 56 maximaal matige verhogingen als gevolg van de sterke verontreiniging met minerale olie onder het pand aanwezig zijn, is bevestigd. Ter plaatse van de boringen rond pand 56 waarin brandstof is waargenomen (boringen 01, 02, 03, 19, 33 en 34) zijn maximaal lichte verhogingen aan minerale olie in grond en grondwater aangetoond.



Olieverontreiniging in grond rond boring 08

De aangetroffen olieverontreiniging in boring 08 (0,70-1,20 m-mv) ter hoogte van het ondergrondse gewelf betreft een sterke verhoging aan minerale olie in grond. Daarnaast zijn lichte verhogingen aan toluen en xylenen aangetoond. In de omliggende afperkende boringen 19, 26 en 27 zijn maximaal lichte verhogingen gemeten. In boring 09 (0,70-1,00 m-mv) is eveneens een lichte verhoging gemeten, vermoedelijk betreft dit een andere verontreiniging afkomstig uit de aanvulgrond gebruikt bij de sanering in 2002. De boringen 20 en 21 zijn op een diepte van 1,2 m-mv mogelijk op het gewelf gestuit. Opvallend is dat de zintuiglijke verontreiniging bij herplaatsen van boring 08 niet in dezelfde mate is aangetroffen.

Vermoedelijk betreft het een zeer beperkte spot ($< 5 \text{ m}^3$ grond sterk verontreinigd). Het grondwater op deze locatie bevat geen verhoogde gehalten aan olie of vluchtige aromaten.

VOCl in grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 zijn sterke verhogingen aan vinylchloride en som C+T dichlooretheen (VOCl) gemeten op een diepte van 1,40 – 2,40 m-mv. Verticaal is de verontreiniging afgeperkt middels analyse op het grondwater uit peilbuis 33 (4,50 – 5,50 mmv). Er is geen duidelijke afsluitende laag te onderscheiden. Het bodemtype gaat gestaag over van kleig zand naar zandige klei. Mogelijk fungeert de zandige kleilaag vanaf 3,50 m-mv enigszins als afsluitende laag. In de horizontaal afperkende peilbuis 34 is nog een lichte verhoging aan vinylchloride en som C+T dichlooretheen gemeten in het zandpakket. De grond afkomstig uit de kern van de verontreinigingen bevat geen verhoogde concentraties VOCl.

Onder het pand zijn geen metingen verricht. De onderzochte verontreiniging vormt op basis van een Sanscrit risicobeoordeling met huidige gegevens bij het toekomstige gebruik (bebouwing) een humaan risico in verband met een overschrijding van de Toelaatbare Concentratie in Lucht (TCL) door vinylchloride. Gezien de locatie waar de grondwaterverontreiniging is aangetoond tijdens de sanering in 2002 tot 4,0 m-mv is ontgraven en aangevuld bestaat de mogelijkheid dat de verontreiniging nadien is ontstaan vanuit de bodem onder pand 56. Mogelijk is het grondwater onder het pand eveneens sterk verontreinigd met VOCl.

Op basis van de beschikbare gegevens (o.a. voorgaande onderzoeken) wordt vooralsnog geen grootschalige VOCl-verontreiniging verwacht.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese, dat in verband met waarnemingen tijdens het veldwerk de bovengrond ter plaatse van boringen 16 en 18 (huidig grasveld) evenals de ondergrond ter plaatse van boringen 19, 20, 22, 24, 26 en 27 asbestverdacht is, is niet bevestigd. Visueel en analytisch is geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Bij onverharde grond dient een leeflaag van 1,0 m dikte te worden toegepast op de sterk met zware metalen verontreinigde ondergrond. Het huidige en toekomstige grasveld voldoet niet aan deze eis. Ter plaatse van het toekomstige grasveld (boringen 14, 15, 16 en 18) is de sterke verontreiniging vanaf een diepte van circa 0,40 m-mv aanwezig. Op deze locatie dient de leeflaag te worden aangevuld tot 1,0 m dikte. Op de overige locatie fungeert de huidige verharding afdoende als leeflaag. De betonvloeren van te realiseren gebouwen fungeren eveneens als afdeklaag.

Aanbevolen wordt om het ondergrondse gewelf midden in het plangebied te reinigen en verwijderen. Vermoedelijk is de kleinschalige verontreiniging rond boring 08/08a afkomstig van het materiaal in dit gewelf, wat mogelijk betekent dat het gewelf niet geheel afgesloten is. Daarnaast leidt het realiseren van een pand op dit object mogelijk tot instabiliteit.

De onderzochte verontreiniging vormt op basis van een Sanscrit risicobeoordeling met huidige gegevens bij het toekomstige gebruik (bebouwing) een humaan risico in verband met een overschrijding van de Toelaatbare Concentratie in Lucht (TCL) door vinylchloride. Om te bepalen of

er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (> 100 m³ sterk verontreinigd grondwater) dient aanvullend grondwateronderzoek onder de huidige bebouwing plaats te vinden.

Het opbreken van de klinkerverharding, die dienst doet als isolatievoorziening, dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Aanbevolen wordt om bij grondwerkzaamheden de veiligheidsvoorschriften uit de CROW400 te volgen. In dit geval geldt bij werkzaamheden in de olieverontreiniging ter plaatse van boring 08 'rood vluchtig'. Bij werkzaamheden in de sterke grondwaterverontreiniging dient eveneens 'rood vluchtig' te worden gehanteerd. Bij werkzaamheden in de met metalen verontreinigde ondergrond wordt geadviseerd 'oranje niet vluchtig' aan te houden.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan niet sterk verontreinigde grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door bodemaspecten.

4.4.3. Externe veiligheid

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Willemsoord' is er een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Tevens is er gekeken naar de risicokaart.nl.

Externe veiligheid inrichtingen

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

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

Externe veiligheid transport

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

principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

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

Het invloedsgebied van de N250 bedraagt 355 meter aan weerszijden van de weg. De N250 bevindt zich op circa 55 meter van het plangebied. Het onderhavige plangebied bevindt zich dan ook binnen de invloedssfeer van vervoer van gevaarlijke stoffen.

DGMR heeft op 19 november 2012 ten behoeve van het bestemmingsplan berekeningen uitgevoerd en geconstateerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de normcontour van het plaatsgebonden risico en dat het groepsrisico meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde ligt. Gezien de geringe toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een eenvoudige verantwoording. In de bijlagen van het bestemmingsplan is deze opgenomen, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

Externe veiligheid buisleidingen

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

In of nabij het plangebied zijn er geen landelijke of regionale leidingenstroken.

Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Er is daarom geen aanleiding tot nader onderzoek, verantwoording of een adviesaanvraag bij de brandweer.

4.4.4. Luchtkwaliteit

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

Op 9 oktober 2009 heeft adviesbureau DGMR gerapporteerd omtrent de verwachte luchtkwaliteit in de huidige situatie en de zichtjaren 2011, 2015 en 2020. Uit de rapportage blijkt dat in deze jaren, met en zonder planontwikkeling, ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Het sinds uitvoering van het onderzoek gewijzigde programma (geen wonen meer op Willemsoord) en het verloop van de tijd (waarin de luchtkwaliteit in Neerland is verbeterd) doet daaraan niets af.

Conclusie

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

4.4.5. Geluid

Er worden geen geluidgevoelige functies in dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakt zodat de Wet geluidhinder niet leidt tot een verplichting tot het doen van akoestisch onderzoek.

Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect geluid.

4.4.6. Milieueffectenrapportage (MER)

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject”. Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van het project een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907). De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

In de D-lijst is de activiteit ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ opgenomen. Het stedelijk ontwikkelingsproject is in de Memorie van Toelichting bij het Besluit als volgt beschreven: ‘Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Het voorliggende bestemmingsplan is te kwalificeren als ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling van Willemsoord valt onder de activiteit aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Aangegeven oppervlaktes en aantallen zijn voor het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde. Echter, in artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit bepaalt dat een m.e.r.-beoordeling tóch nodig is wanneer onder de drempelwaarden wordt gebleven maar niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit geldt dus voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst maar die onder de drempelwaarde blijven en dat is het geval voor het voorliggende bestemmingsplan.

Uit het document ‘Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage Willemsoord te Den Helder’ d.d. 3 februari 2010 is gebleken dat de herontwikkeling van Willemsoord niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leidt. Onder de huidige wetgeving betekent die conclusie dat er geen m.e.r.-beoordeling opgesteld had hoeven worden. Dit is bevestigd door de Commissie m.e.r. en de wettelijke overlegpartners, waaronder de RCE. De realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject geeft daarom geen aanleiding meer tot het opstellen / vaststellen van een formele m.e.r.-beoordeling. Het sinds het opstellen van de m.e.r.-beoordeling gewijzigde programma (geen wonen meer op Willemsoord) en het verloop van de tijd doet daaraan niets af.

4.5. Parkeren

Met de verwezenlijking van dit uitwerkingsplan worden nieuwe functies toegevoegd. Tevens verdwijnt het huidige parkeerterrein. Dit zorgt dit voor een verandering in de parkeeropgaaf. In deze paragraaf wordt de parkeeropgaaf getoetst aan de parkeernormen.

Op 27 september 2021 is geactualiseerd parkeerbeleid vastgesteld, zijnde de Nota parkeernormen 2022. Aan de hand van de parkeernormen volgens deze nota wordt in bijlage 5 bij deze plantoelichting de parkeervraag berekend.

De uitkomsten van de parkeerbalans zijn samengevat in een tabel (zie volgende pagina). Dit resulteert in de volgende conclusies:

- 1 de toekomstige parkeercapaciteit na realisatie van De Kleine Werf is op het piekmoment niet voldoende om de theoretische parkeervraag op te vangen (-13 parkeerplaatsen op de werkdagmiddag),
- 2 de toekomstige parkeercapaciteit op het gemeentelijk deel van Willemsoord is na realisatie van De Kleine Werf op de overige momenten van de week wel voldoende om aan de parkeervraag te voldoen (maximale bezetting 91%).

		werkdag ochtend	werkdag middag	Koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond
Huidige parkeercapaciteit (tabel 2)	391					
Parkeercapaciteit locatie 6	-126					
Parkeercapaciteit locatie 7	+183					
Toekomstige parkeercapaciteit	448					
Huidige parkeerbezetting (tabel 2)		202	261	172	183	186
Extra parkeervraag stadhuis (tabel 3)		118	118	6	0	6
Extra parkeervraag De Kleine Werf (tabel 3)		90	82	64	53	62
Toekomstige parkeervraag		410	461	242	242	248
Saldo		38	-13	206	206	200
Parkeerdruk		91%	103%	54%	54%	55%

Voorgaande conclusies resulteren in de volgende aanbevelingen:

- Het marine-deel (locaties 1-3) is niet meegenomen in het parkeeronderzoek van 2022. Uit een in 2019 uitgevoerd parkeeronderzoek bleek dat er op dit deel destijds 305 parkeerplaatsen waren. De maximale parkeerbezetting is destijds gemeten op de koopavond: 93 voertuigen. Op een doordeweekse middag stonden er 83 voertuigen en op de zaterdagmiddag 63 voertuigen. Oftewel, in 2019 was er gedurende de week veel vrije parkeercapaciteit op dit gedeelte van Willemsoord beschikbaar. De gemeente heeft de intentie om met de Marine afspraken te maken over het gebruik van deze parkeercapaciteit op drukke momenten.
- De 40 camperplaatsen op Willemsoord zijn in de parkeeronderzoeken van 2019 en 2022 als tijdelijke functie buiten beschouwing gelaten. Als deze voorziening zou komen te vervallen, dan is het mogelijk om hier maximaal 80 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van bezoekers van Willemsoord.
- Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er 's nachts (werkdag tussen 23.00-02.00 uur) bijna 60 auto's op Willemsoord staan geparkeerd (locaties 4-7). Dit komt overeen met een parkeerdruk van 14,83%. Het is niet bekend van wie deze voertuigen zijn en hoe lang ze op Willemsoord staan geparkeerd. De invoering van parkeerregulering is een manier om buurtvreemde langparkeerders (automobilisten zonder bestemming op Willemsoord) te weren. Dit kan er kortom voor zorgen dat de parkeercapaciteit op Willemsoord daadwerkelijk beschikbaar is voor bezoekers (en eventueel een deel van de werknemers) en voorzieningen bereikbaar blijven.
- Na realisatie van De Kleine Werf wordt Willemsoord feitelijk opgedeeld in 2 parkeerlocaties. De parkeerterreinen 1 -5 (zie figuur 1) worden ontsloten via de Weststraat, het parkeerterrein bij het toekomstig stadhuis (locatie 7) via Het Nieuwe Diep. De realisatie van een goed (dynamische) parkeerverwijssysteem kan helpen om zoekverkeer te voorkomen en bezoekers naar de juiste parkeergelegenheid om Willemsoord te leiden.

4.6. Water

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

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente vooroverleg moet hebben met het waterschap en de provincie (art. 3.1.1 Bro). En volgens artikel 3.1.6 Bro moet het resultaat van het overleg in de toelichting op het plan worden verwoord.

Nationaal en Europees waterbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

Waterwet

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

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

Beschouwing

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

Waterkwantiteit

Er bevindt zich geen water in het plangebied.

Verharding en compensatie

De ontwikkeling en herinrichting van het uitwerkingsplan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Grondwater

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

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft in de gebruiksfase geen effect op grondwaterstanden.

Waterkwaliteit

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

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

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

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

Ruimtelijke adaptatie / Klimaatadaptatie

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

Door het verharde karakter op Willemsoord is het huidige gebied met name kwetsbaar op het gebied van hittestress. Hierdoor kan in de zomer op Willemsoord een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreden die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier.

De aanleg van veel groen (met name de omkaderde grasvelden) verlaagt dit risico door het schaduweffect van bomen en het hitte-absorberende karakter van groen.

Waterkeringen

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

Afvalwaterketen

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

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

Beheer en onderhoud

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

Watertoets

De watertoets wordt digitaal afgenomen. Bij het 3.1.1. overleg wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het toets resultaat en de samenvatting van de watertoets worden als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusie

Er dient nog een advies vanuit het Hoogheemraadschap afgegeven te worden. Het uitgangspunt is om het uiteindelijke advies over te nemen zodat er geen nadelige effecten zijn op de waterkwaliteit en kwantiteit.

4.7. Duurzaamheid

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

De ontwikkeling van Willemsoord naar een duurzaam en klimaatbestendig gebied past bij ook de innovatieve onderzoeken die bijvoorbeeld binnen het KIM uitgevoerd worden. Denk bijvoorbeeld aan onderzoeken naar toepassingen van alternatieve brandstoffen (zoals brandstofcellen op

waterstof) voor de marineschepen die momenteel nog op diesel varen. De inpassing van nieuwe vormen van energie, maatregelen om de gevolgen van klimaatveranderingen op te vangen, en hergebruik van materialen die vrijkomen als gevolg van de gebiedsontwikkeling zijn niet alleen van belang voor het behalen van de duurzaamheidsambities van de betrokken partijen, maar is tevens passend bij de innovatieve activiteiten en onderzoeken die worden uitgevoerd op Willemsoord. Ook op de Kleine Werf is de inzet om tot een zo duurzaam mogelijke inpassing van gebouwen en functies te komen. In dit plan voor de Kleine Werf wordt uitgegaan van het toepassen van hout voor de nieuwe gebouwen.

Duurzaam bouwen

Door het huidige publieke gebruik in combinatie met de belangen van bestaande bedrijven en instellingen op het terrein van het terrein is een lange verstoring met bouwverkeer en bouwactiviteiten ongewenst. Het vraagt om een compacte bouwtijd en beperking van de overlast. Door met hout te bouwen kunnen de gebouwen nagenoeg volledig geprefabriceerd worden. Dit beperkt de bouwtijd op de bouwplaats en levert een reductie van de totale bouwtijd op van 25 tot 50% (SWECO, 2020).

Door het lagere gewicht van hout is er minder zwaar materiaal nodig voor het vervoer en de verwerking van de bouwmaterialen. Dit beperkt de stikstofuitstoot in het algemeen, maar vooral die ter plekke. Het -geprefabriceerd- bouwen met hout levert ook minder afval op de bouwplaats op.

Bouwen met hout is gunstig voor de omvang van de bouwplaats, die toch al beperkt is door het gebruik van de omliggende ruimtes ten behoeve van verblijven, verkeer, parkeren manifestaties en festivals.

Duurzaam energiegebruik

In tegenstelling tot de oude gebouwen op het terrein, waar de verblijfsfunctie een beperkte rol speelde moeten deze gebouwen goed geïsoleerd zijn en het energieverbruik voor verwarming of koeling tot een minimum worden beperkt. Hout heeft een aanzienlijk betere isolatiewaarde dan beton, staal of steen, die echter nog niet voldoende is om te voldoen aan de isolatie-eisen van het Bouwbesluit of de BENGvoorschriften. Dat betekent dat er aanvullende isolatie nodig is, maar dat die dunner kan zijn dan bij andere materialen. (Houtwereld, 2020).

Binnenklimaat

Het gebruik van hout heeft een gunstige invloed op het binnenklimaat. Zo is de luchtvochtigheid beter. Daarnaast zijn er onderzoeken die lijken te wijzen op een gezonder klimaat. Het cortisolgehalte in het bloed (een indicator van stress) zou afnemen, de hartslag zou rustiger worden en de temperatuurhuishouding in het lichaam zou verbeteren. Resultaten zijn afkomstig van relatief kleinschalig onderzoek, maar geven wel een indicatie.

Circulariteit

Met de herinrichting van de Kleine Werf ontstaan er kansen om materialen binnen het plangebied her te gebruiken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het hergebruik van klinkers bij de aanleg van de openbare ruimte.

CO₂ neutraal

Eén van de uitgangspunten van dit plan is een CO₂-neutrale ontwikkeling. De toepassing van hout sluit hierop aan. Waar de meeste bouwmaterialen een negatieve opslag van CO₂-kennen, zorgt hout juist wel voor die opslag. Dat werkt op de volgende wijze: Bomen nemen CO₂-op uit de atmosfeer. Wanneer een boom gekapt wordt, neemt deze geen CO₂-meer op. Wanneer het hout hoogwaardig toegepast wordt blijft de CO₂-die vastgelegd is in het hout opgeslagen in de keten. De CO₂-komt dus niet direct na kap of verwerking weer vrij in de atmosfeer. Door hout dus hoogwaardig toe te passen wordt de CO₂-langdurig vastgelegd. (VPRO, 2020) Dat aan de andere kant bij de productie van beton CO₂-vrijkomt werd lang niet opgemerkt. Betonproductie is wereldwijd verantwoordelijk voor een substantieel aandeel in de totale CO₂-uitstoot.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Participatie en overleg

In 2015 is er overleg opgestart met horecaondernemers in het stadshart over de ontwikkeling van en eventuele verhuisbereidheid naar het horecawijkje op Willemsoord. Met geïnteresseerde (en inmiddels op Willemsoord gevestigde) ondernemers is regulier overleg geweest. In de tweede helft van 2020 is zowel de raad als het horecabedrijfsleven (incl. Koninklijke Horeca Nederland, afdeling DH) breed geïnformeerd over De Kleine werf en meer specifiek over de laddertoets ten aanzien van het beoogde programma. Dat is in maart en juni 2021 voortgezet. Dit heeft onder andere geleid tot een second opinion op de ladderonderbouwing van Horwath HTL.

De geactualiseerde laddertoets is door Sweco opgesteld en afgestemd met Horwath HTL en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Den Helder. In september vindt nog een inloopbijeenkomst plaats voor de plannen op Willemsoord Zuid waarin de plannen voor De Kleine Werf aan belanghebbenden en geïnteresseerden worden gepresenteerd.

5.1.2. Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan wordt op grond van artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Het plan zal fysiek in het gemeentehuis ter inzage leggen en zal digitaal te vinden zijn op de gemeentelijke website alsook op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens wordt het ontwerp ter kennisgeving toegezonden aan meerdere overleginstanties.

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen worden ingestuurd.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. In hoofdstuk 2 en 3 is de uitvoerbaarheid vanuit geldend beleid en omgevingsaspecten aangetoond. De kosten die gemoeid zijn met de totstandkoming van dit plan worden vanuit de gemeentelijke begroting gedekt en staan in verhouding tot de doelstelling van het bestemmingsplan. Voor alle aanpassingen en werkzaamheden in het plangebied zijn de financiële middelen opgenomen in de grondexploitatie van Zeestad cv/bv als onderdeel van de door de gemeenteraad geaccordeerde volledige planexploitatie voor de vernieuwingsplannen van het Stadshart. Deze planexploitatie kent een netto-contant tekort dat door beide aandeelhouders van Zeestad cv/bv (i.c. de gemeente Den Helder en de provincie Noord-Holland) is gefinancierd.

5.3. Grondexploitatie

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

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

In de Memorie van Toelichting bij Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (30 218, nr. 3) staat op pagina 34: 'In de visie van de regering op het gemeentelijk grondbeleid moet een gemeente kunnen kiezen voor verschillende rollen. Ook bij actief grondbeleid moeten gemeenten voldoende armslag houden. Bij de gronduitgifte worden kosten verhaald via de uitgifteprijs en locatie-eisen gesteld via de uitgiftevoorwaarden.'

Het uitwerkingsplan wordt nadrukkelijk niet genoemd als zijnde een ruimtelijk besluit waartoe behorend een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de gronden en het stellen van eisen en regels aan de locatieontwikkeling moeten zijn geregeld bij de vaststelling van het moederplan.

Alle gronden en opstallen in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Den Helder en van Willemsoord bv. Alle aandelen in de laatstgenoemde rechtspersoon zijn in handen van de gemeente. Het kostenverhaal is daarom verzekerd via de toekomstige gronduitgifte en locatie-eisen gesteld via de uitgiftevoorwaarden. Er is voor het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' dan ook geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Ook voor het Uitwerkingsplan wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld.

5.4. Conclusie

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

