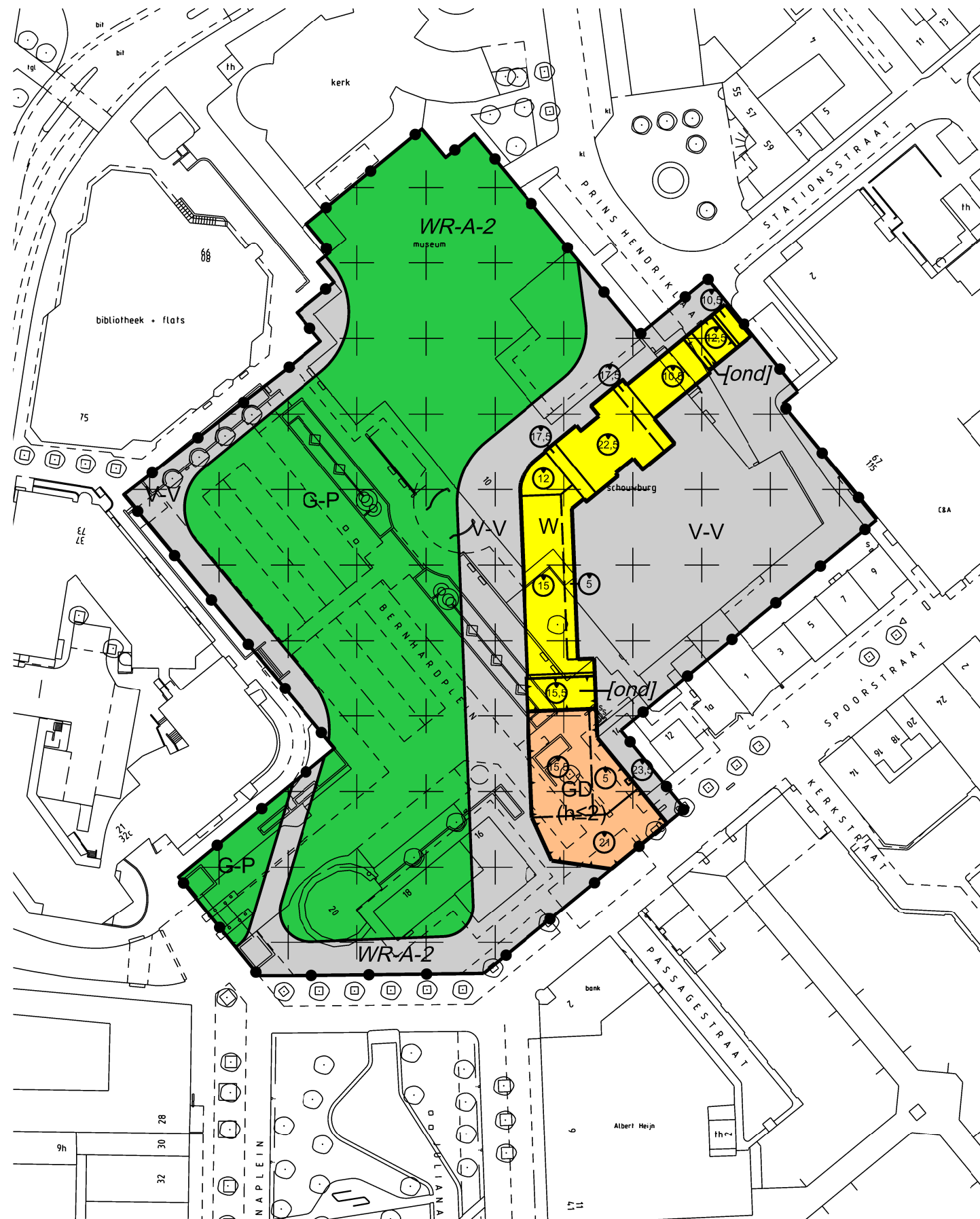




Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Gemengd



Groen - Park



Verkeer - Verblijf



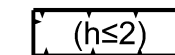
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 2

Functieaanduidingen



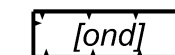
horeca tot en met categorie 2

Bouwvlak



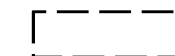
bouwvlak

Bouwaanduidingen



onderdoorgang

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



topografische gegevens en bestaande ondergrond (dd 7-12-2020)



0 25 50 75 100 m

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Den Helder
17-12-2020	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners Bureau voor planologie en planontwikkeling
.	Voorontwerp		AMSTELPLEIN 1 1096 HA AMSTERDAM
02-02-2021	Ontwerp		H: vanriezenpartners.nl E: info@vanriezenpartners.nl T: 020 - 625 70 25
14-06-2021	Vastgesteld	Schaal	1 : 1000
.	Onherroepelijk	Papierformaat	A3
.	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1

Bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021

Halter Bellevue en stadspark 2021

bestemmingsplan

gemeente Den Helder

vastgesteld 14 juni 2021

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Groen - Park	16
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	18
Artikel 6 Wonen	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9 Algemene bouwregels	24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13 Overgangsrecht	28
Artikel 14 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Halter Bellevue en stadspark 2021' van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw welke aangebouwd is of gesitueerd is binnen 1,00 m van het hoofdgebouw;

1.7 aangrenzende percelen

- a. percelen die grenzen aan het perceel waarop het bouwwerken wordt uitgevoerd (bij brandgangen, stegen of groenvoorzieningen welke minder dan 8,00 m diep zijn, ligt het aangrenzend perceel op de helft van de diepte van de brandgang, steeg of groenvoorziening);
- b. brandgangen, stegen of groenvoorzieningen die breder zijn dan 8,00 m worden als geheel als aangrenzend perceel beschouwd;

1.8 aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

een beroeps- of bedrijfsactiviteit (consumentverzorgende, zakelijke dienstverlening of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt), geen detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten zijnde, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn en welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse;

1.9 antenne-installatie

antennedragers en antennes ten behoeve van de mobiele telecommunicatie;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 Bed & Breakfast (B&B)

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woning, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

1.15 bestaand

- a. bij bouwwerken:
 - bestaand, in uitvoering en/of vergund ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik:
 - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.16 bestaande bebouwing

een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met het plan, niet mag worden geweigerd;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een op zichzelf staand (van het hoofdgebouw gescheiden), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, als dan niet ter plaatse bereid;

1.28 cafetaria / snackbar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.29 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.30 daghorecabedrijf

een horecabedrijf dat gericht is op het hoofdzakelijk overdag (gedurende de openingstijden van de naastgelegen winkels plus twee uur) verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.31 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 dakkapel

uitspringend dakvenster;

1.33 dakvenster

opening waardoor het daglicht naar binnen kan, afgesloten met een glazen plaat, gelegen in het dakvlak;

1.34 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw;

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.37 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.38 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.39 discotheek / bar-/dancing

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren voor overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen (geen daghorecabedrijf);

1.40 erf

het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.41 erker

een overwegend (60% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen voor de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.43 evenement

een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daar-mee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.44 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.45 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.46 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.47 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.48 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.49 gevellijn

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw gebouwd dient te worden;

1.50 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 hoofdgebouw

een gebouw dat gelet op de bestemming, zijn constructie en/of afmetingen, als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.52 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.53 horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.54 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.55 horecabedrijf categorie 3

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

1.56 horecabedrijf categorie 4

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

1.57 horecabedrijf categorie 5

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.58 huishouden

een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.59 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie;

1.60 kap

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.61 koffie-/theehuis

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

1.62 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvormen van dat gebied;

1.63 luifel

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

1.64 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.65 (nacht)bar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

1.66 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.67 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder 1,20 m boven peil is gelegen;

1.68 ondergeschikte horeca

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder 1,20 m boven peil is gelegen;

1.69 overbouw

een gedeelte van een gebouw, welke indirect met de ondergrond verbonden is en welke indirect steun vindt in of op de grond;

1.70 overkapping

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een scheidingsconstructie tegen weersinvloeden;

1.71 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
 - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak minder dan 0,50 m bedraagt:
 - de hoogte van het aanliggende terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de

bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil;

d. voor een bouwwerk waarvan het hoogte verschil binnen het bouwvlak meer dan 0,50 m bedraagt:

- de gemiddelde hoogte van het op de hoekpunten van het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;

1.72 pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

1.73 praktijk- en/of kantoorruimte

een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;

1.74 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.75 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.76 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.77 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische

1.78 serre

een overwegend (80% van het gevelvlak) glazen uitgebouwde overdekte ruimte gelegen achter de voorgevellijn van een als woning gebruikt gebouw;

1.79 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.80 verkoopvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

1.81 vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

1.82 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die als zodanig moet worden aangemerkt;

1.83 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.84 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.85 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.86 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.87 wooneenheid

een woning

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de (horizontale) diepte van een gebouw:

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
de breedte van een bouwwerk:

2.6 de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan;

2.7 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens;

2.8 toegelaten overschrijding:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installatiekasten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwmaat en/of de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen, supermarkten en tankstations;
- b. dienstverlening;
- c. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep/bedrijf en/of een bed&breakfast;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen, straten en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- c. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 9

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen:
 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimal maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

3.2.4 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 tot en met 3.2.3 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;

- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Niet-woonfuncties

Voor de in 3.1 onder a tot en met d genoemde niet-woonfuncties geldt:

- a. totaal maximum bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming: 400 m²;
- b. uitsluitend in de eerste bouwlaag.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3, lid 1 sub e geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, waarbij de activiteiten met betrekking tot een aan huis gebonden beroep/bedrijf zowel naar gebruik als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon) karakter van de woning en wijk;
- b. het geen detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer;
- g. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

3.4.3 Bed & breakfast

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3, lid 1 sub e geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- b. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- c. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- d. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

3.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het al dan niet tijdelijk gebruik van een woning voor bewoning door meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings-

- en genotmiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, dit met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1 sub c;
 - d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de regels voor parkeren zoals opgenomen in artikel 9.

Artikel 4 Groen - Park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Park aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. straatmeubilair;
 - f. water;
 - g. waterhuishoudkundige elementen
 - h. verhardingen;
 - i. evenementen;
 - j. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt
- k. infrastructurele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor speelvoorzieningen een maximum bouwhoogte van 6 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 1 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

4.4.1 Verbodsregel

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;

- c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewas voor zover de Wet natuurbescherming en/of de Algemene Plaatselijke Verordening, dan wel de rechtsopvolgers van deze wet en verordening, niet van toepassing zijn.

4.4.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- b. werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. werkzaamheden die dienen ter uitvoering en realisatie van het park.

4.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het park.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Algemeen

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor palen en masten een maximum bouwhoogte van 9 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bedrijfsmatige gebruik van bergingen c.q. autoboxen;
- b. het gebruik van bergingen c.q. autoboxen voor bewoning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt
- c. aan huis gebonden beroep/bedrijf;
 - d. bed & breakfast;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte; zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangeduid;
- c. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 9

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor erf- en terreinafscheidingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: 1 meter, of
 - 2. maximum bouwhoogte: 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - gelegen op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, of
 - 3. maximum bouwhoogte 1 meter met daarop een openconstructie met een minimal maaswijdte van 10 cm tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 - gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 - binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

6.2.4 Dakterrassen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 tot en met 6.2.3 mogen dakterrassen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gebouwd ten behoeve van de functie wonen;
- b. het dakterras mag uitsluitend gerealiseerd worden bovenop de eerste bouwlaag;
- c. het dakterras reikt tot maximaal 4 meter uit de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. maximum hoogte hekwerk ten behoeve van de afscheiding van het dakterras: 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- e. de situering en de omvang van parkeervoorzieningen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Aan huis gebonden beroep/bedrijf*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.1, lid 1 sub c geldt dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, waarbij de activiteiten met betrekking tot een aan huis gebonden beroep/bedrijf zowel naar gebruik als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het (woon) karakter van de woning en wijk;
- b. het geen detailhandel (met uitzondering van internetdetailhandel) of horecagerelateerde activiteiten betreft, tenzij het als ondergeschikte nevenactiviteit van het in de woning uitgeoefende aan huis gebonden beroep/bedrijf plaatsvindt;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 35 m²;
- d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
- f. de activiteiten die samenhangen met het aan huis gebonden beroep/bedrijf mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer;
- g. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep/bedrijf mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

6.4.2 *Bed & breakfast*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.1, lid 1 sub d geldt dat een bed&breakfast toegestaan is onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal mogen vier slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers aangeboden worden;
- b. de bed & breakfast mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning, waarbij de woning ook door de bewoner bewoond dient te worden;
- c. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen;
- d. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk ter plaatse van de openbare ruimte.

6.4.3 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het al dan niet tijdelijk gebruik van een woning voor bewoning door meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de regels voor parkeren zoals opgenomen in artikel 9.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' zijn, naast de andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op en in deze gronden voorkomende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 350 cm –NAP een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwerbod

Indien uit het in artikel 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de in artikel 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 350 -NAP cm:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- h. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder artikel 7.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld onder artikel 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat artikel genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; \
- b. Voor zover de onder artikel 7.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 7.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wijzigen, dan wel verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daaropvolgend beleidsdocument, welke door het bevoegd gezag is vastgesteld.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 indien:

- a. toepassing wordt gegeven aan de voorwaarden gesteld in het vigerende parkeerbeleid of;
- b. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- c. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien of;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
- e. en onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode of een daaropvolgend beleidsdocument.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik als staan- of ligplaats voor onderkomens buiten de daartoe aangewezen bestemmingen;
- d. crossen met motorvoertuigen en/of motorfietsen;
- e. het vliegen met UVL's;
- f. het beoefenen van modelvliegsport;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van het (laten) plaatsen van kampeermiddelen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en getallen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat:
 - 1. de afwijkingen niet meer dan 10% bedraagt van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven afmetingen;
 - 2. deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. het overschijden van bestemmings- en bouwgrenzen door balkons, erkers, buitetrappen, bordessen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met een maximum van 3 meter;
- c. het verhogen van bouwwerken, zijnde kunstwerken, geen gebouw zijnde, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 46 meter.

11.2 Voorwaarden aan het verlenen van de afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan niet worden verleend indien:

- a. enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.
- b. hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Rangorde (dubbel)bestemmingen

Voor zover de in dit bestemmingsplan aangegeven (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2;
- b. in de tweede plaats de regels in de medebestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021.

Halter Bellevue en stadspark 2021

bestemmingsplan

gemeente Den Helder

vastgesteld 14 juni 2021

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

Bestemmingsplan

Halter Bellevue en stadspark 2021

TOELICHTING

Versie: vastgesteld
Datum: 14 juni 2021

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.	Gefaseerde ontwikkeling Halter Bellevue en aanleg stadspark	3
1.4.	Begrenzing van het bestemmingsplan.....	5
1.5.	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5.1.	Bestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2010'	7
1.5.2.	1.4.2. Voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan 'Woongebruik'	7
1.5.3.	Voorbereidingsbesluit 'Supermarkt'	8
1.6.	Leeswijzer	8
2.	Projectbeschrijving	9
2.1.	Halter Bellevue en stadspark	9
2.1.1.	Voorgaande, reeds gerealiseerde ontwikkeling (deelplan 1 en 4)	9
2.1.2.	Nieuw te realiseren ontwikkeling (deelplan 2 en 3)	10
2.1.3.	Stadspark	12
2.2.	Bestemmingen in het bestemmingsplan	14
2.2.1.	Deelplan 2 en 3	14
2.2.2.	Stadspark	15
3.	Beleidskader	16
3.1.	Europees beleid	16
3.1.1.	Kaderrichtlijn Water.....	16
3.1.2.	Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico	16
3.1.3.	Europese Aanbeveling m.b.t. de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden	17
3.2.	Rijksbeleid.....	17
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	18
3.2.3.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	20
3.2.4.	Nationaal waterplan	21
3.2.5.	Ladder Duurzame Verstedelijking.....	21
3.3.	Provinciaal beleid.....	24

3.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	24
3.3.2.	Omgevingsverordening NH2020.....	26
3.4.	Regionaal beleid.....	27
3.4.1.	Woondeal Noord-Holland Noord.....	27
3.4.2.	Regioakkoord De Kop Groeit!	27
3.4.3.	Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030	27
3.5.	Gemeentelijk beleid.....	28
3.5.1.	Structuurvisie Den Helder 2025.....	28
3.5.2.	Uitwerkingsplan Stadshart 2008.....	29
3.5.3.	Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad Ambitiedocument 2014 – 2018	30
3.5.4.	Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!”	30
3.5.5.	Nota Groen	31
3.5.6.	Nota Parkeernormen Den Helder ‘2017 – 2021’	32
3.5.7.	Kadernota detailhandel	32
3.5.8.	Nota toerisme en recreatie.....	33
3.6.	Beschouwing en conclusie	33
4.	Omgevingsaspecten.....	34
4.1.	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.1.1.	Wettelijk kader	34
4.1.2.	Beschouwing.....	35
4.2.	Ecologie & stikstof	36
4.2.1.	Ecologie.....	36
4.2.2.	Stikstofdepositie	37
4.3.	Explosieven	38
4.4.	Milieu	38
4.4.1.	Bedrijven en milieuzonering	38
4.4.2.	Bodem.....	38
4.4.3.	Externe veiligheid	40
4.4.4.	Luchtkwaliteit	41
4.4.5.	Geluid.....	42
4.4.6.	Milieueffectenrapportage (MER).....	45
4.5.	Verkeer en parkeren	46
4.5.1.	Parkeren.....	46

4.5.2.	Verkeer.....	46
4.5.3.	Conclusie verkeer en parkeren	47
4.6.	Water	48
4.7.	Duurzaamheid.....	51
5.	Uitvoerbaarheid	52
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
5.1.1.	Voorinformatie	52
5.1.2.	Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro.....	52
5.1.3.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	52
5.1.4.	Inspraak.....	54
5.1.5.	Zienswijzen.....	55
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	56
5.3.	Grondexploitatie	56
5.4.	Conclusie	56

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1	toets resultaat watertoets – 7 januari 2021
Bijlage 2	samenvatting watertoets – 7 januari 2021
Bijlage 3	concept berekening parkeervraag Halter Bellevue en stadspark 2020 nieuwe norm 2017-2021
Bijlage 4	Besluit geen MER op te stellen (2 februari 2021) incl. Aanmeldingsnotitie MER (21 januari 2021)
Bijlage 5	Bodemonderzoek - 9 mei 2017 (Bodem Belang BV – projectnr. 05 1003337)
Bijlage 6	Bodemonderzoek - 12 januari 2018 (Bodem Belang BV – projectnr. 05 1003073)
Bijlage 7	Ecologische Quicksan – 18 maart 2020 (Els&Linde – 20.081)
Bijlage 8	Afdoend onderzoek Huismus – 22 september 2020 (Els&Linde – 20.132)
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek – 11 september 2020 (Cauberg Huygen – 06439-52697-03)
Bijlage 10	Memo NGE – 11 augustus 2020 (Gemeente Den Helder)
Bijlage 11	Stikstofdepositie – 12 november 2020 (DGMR – M.2020.0252.00.R001 versie 003)
Bijlage 12	Stikstofdepositie - 10 november 2020 (DGMR – RcuH1VMNVJ7K)
Bijlage 13	Stikstofdepositie - 19 oktober 2020 (DGMR – RXZToGsBpxDs)

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

De strategie voor het aanpakken van het winkelhart kenmerkt zich door structurering rondom drie polen: de Kop van de Beatrixstraat, het station en Kop van de Keizerstraat. Hierbinnen is voor het winkelen sprake van een 'haltermodel'. Dat bestaat uit twee nieuwe winkelconcentraties aan weerszijden van de Keizerstraat: één op de kop van de Beatrixstraat (halter Sluisdijk) en één op de kop van de Keizerstraat (Halter Bellevue, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft). De Kroonpassage parallel aan de Keizerstraat in combinatie met beide koppen zorgt ervoor dat er een winkelrondje ontstaat. Beide winkelconcentraties hebben een andere invulling qua winkels. De halter Sluisdijk is gericht op mode, vrije tijd en sport en spel. De Halter Bellevue en stadspark 2021 is gericht op dagelijkse voorzieningen.

De as station-zeedijk zal een geheel groene invulling krijgen door de aanleg van het stadspark.

In het kader van het ontwikkelen van Willemsoord, het vrijmaken van ruimte in de halter Spoorstraat en het doortrekken van het stadspark richting het Marsdiep is de schouwburg al verplaatst. De oude schouwburg is gesloopt en het terrein is nu beschikbaar voor de ontwikkeling van de halter en het park. Het Julianaplein en Polderplein is al getransformeerd tot park als onderdeel van de eerste fase stedelijke vernieuwing. Ook de aanleg van het stadspark bij het Bernhardplein is gestart.

Met de realisatie van Halter Bellevue en stadspark 2021 wordt de stedenbouwkundige structuur in dit deel van het stadshart aanzienlijk verbeterd. De nieuwbouw van Halter Bellevue en stadspark 2021 richt zich op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor zowel de winkelstraat als de gevels langs het park en in de Stationsstraat. Om de realisatie van de nieuwbouw van de Halter Bellevue en stadspark 2021 en de aanleg van het stadspark mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging van het plangebied

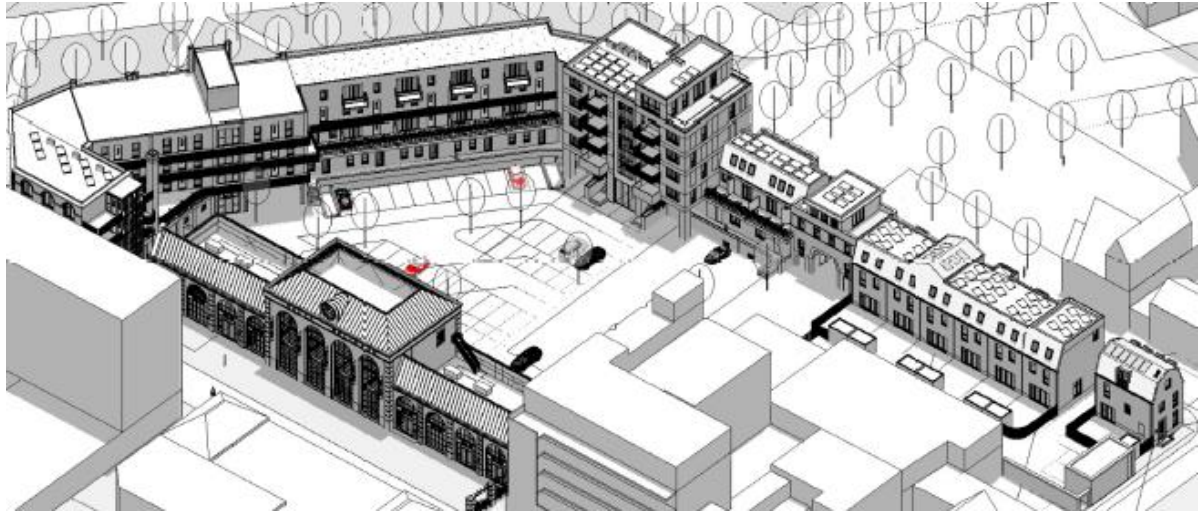
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het Bernhardplein en omliggende bouwwerken rondom het plein in het centrum van de gemeente Den Helder. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrenst door de Spoorstraat, aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrenst door de Spuistraat, bij de zuidwestzijde ligt binnen grens nog het Bernhardplein en de McDonald's en aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrenst door de 'Stichting Vrijwaard' en de 'Protestantse Gemeente Den Helder Bethelkerk'. Op de navolgende afbeeldingen wordt het plangebied aangegeven. Het plangebied is circa 13.235 m² groot.



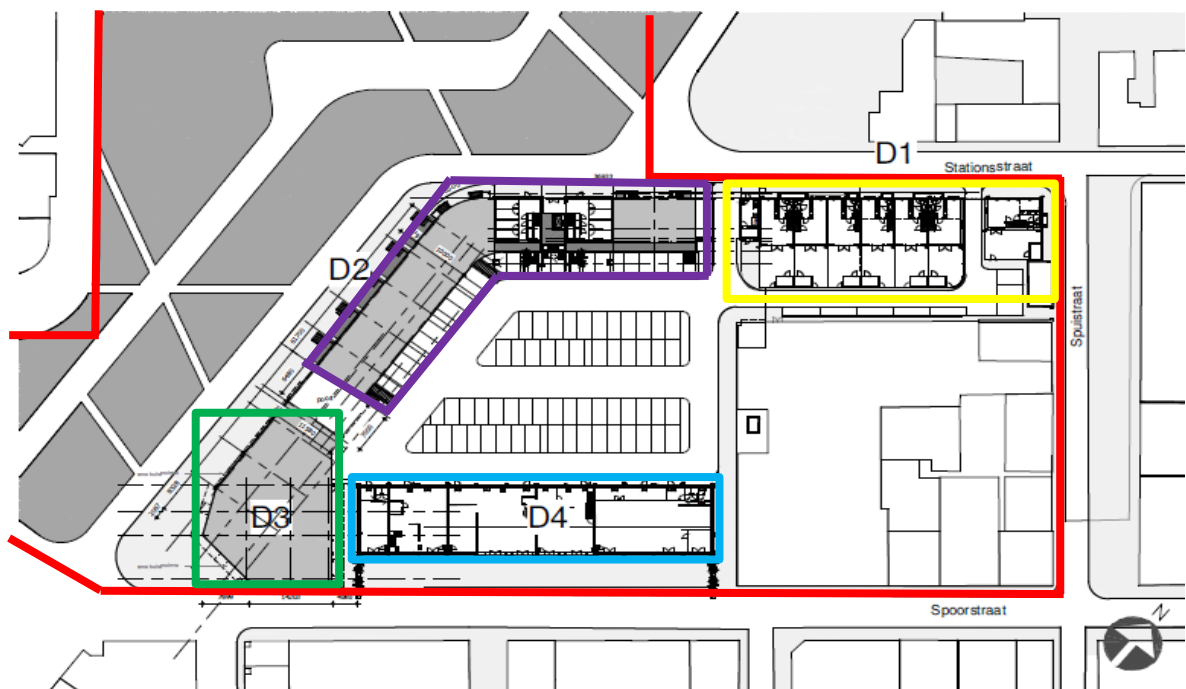
Afbeelding 1: globale ligging plangebied in groter geheel en ingezoomd

1.3. Gefaseerde ontwikkeling Halter Bellevue en aanleg stadspark

De herontwikkeling van het gebied wordt gefaseerd uitgevoerd en bestaat uit een aantal deelplannen. Op onderstaande afeelding is een impressie van het totaal weergegeven, daaronder is schematisch weergegeven uit welke deelplannen de ontwikkeling bestaat.



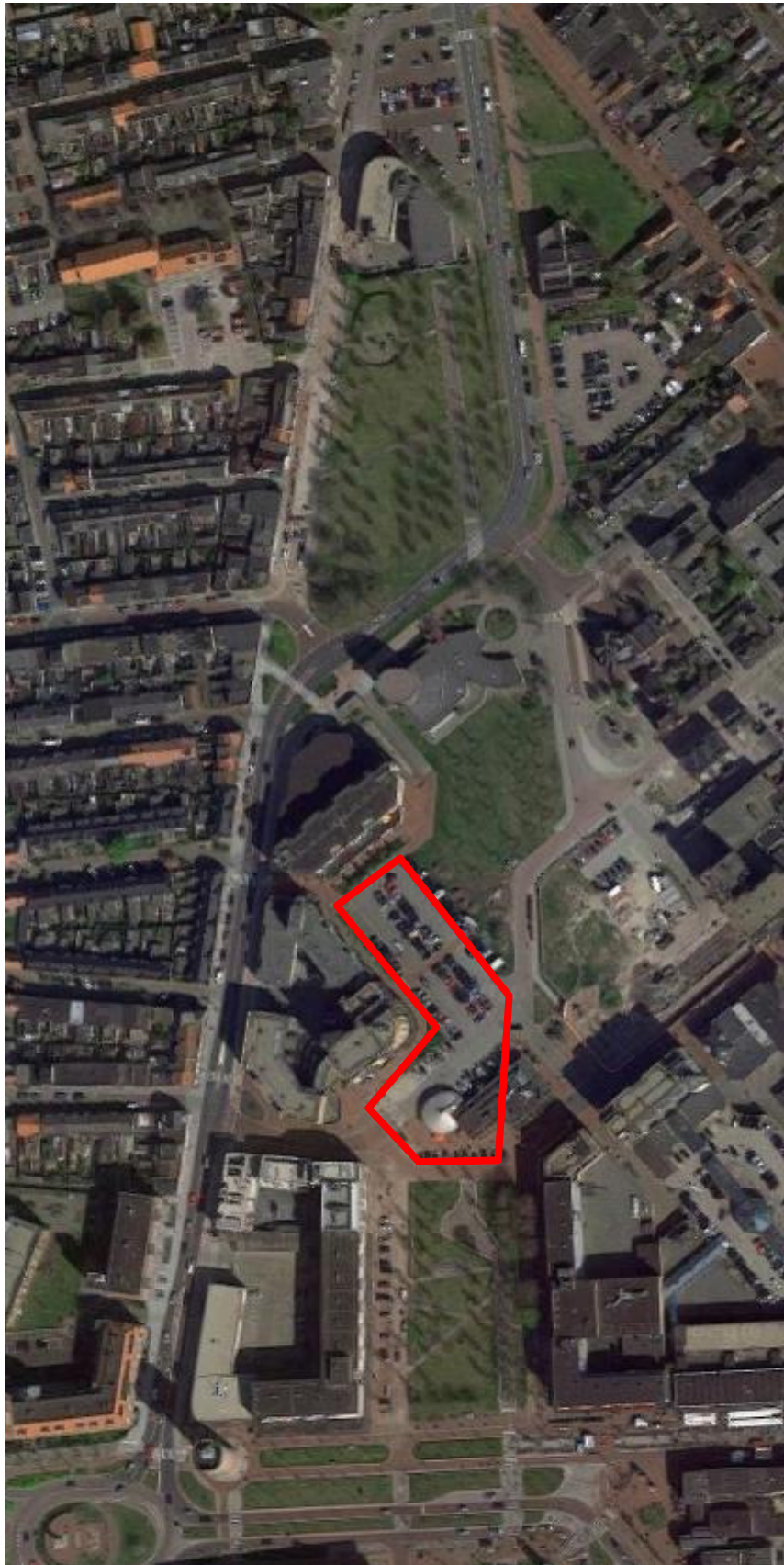
Afbeelding 2: vogelvlucht impressie gehele ontwikkeling (D1, D2, D3 & D4)



Afbeelding 3: Projectgebied alle deelplannen Halter Bellevue en stadspark 2021 (D1= geel, D2= paars, D3= groen, D4= blauw)

De deelplannen 1 en 4 zijn al gerealiseerd, de deelplannen 2 en 3 nog niet. Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan moet de ontwikkeling van de deelplannen 2 en 3 mogelijk maken.

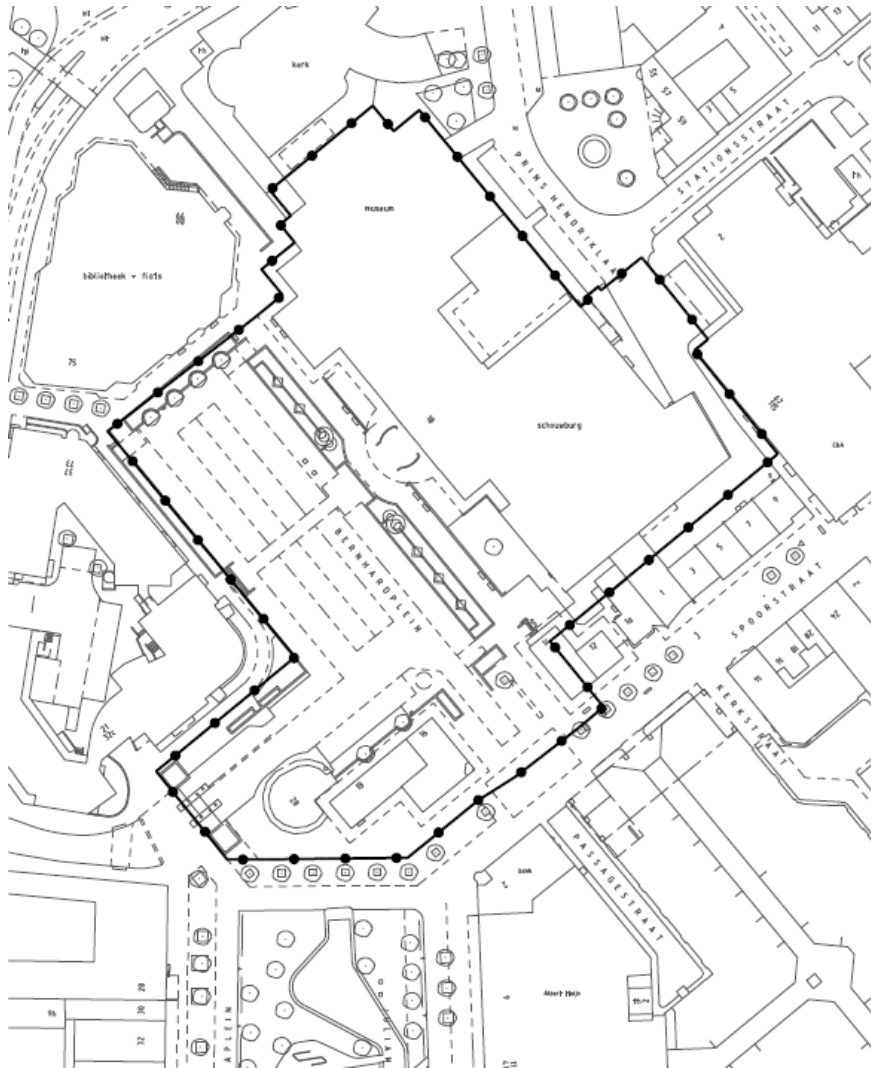
Ook het stadspark is gedeeltelijk al aangelegd, maar nog niet ter plaatse van het Bernhardplein, de huidige vishandel en het restaurant van McDonald's.



Afbeelding 4: nog aan te leggen deel stadspark, rood omlijnd

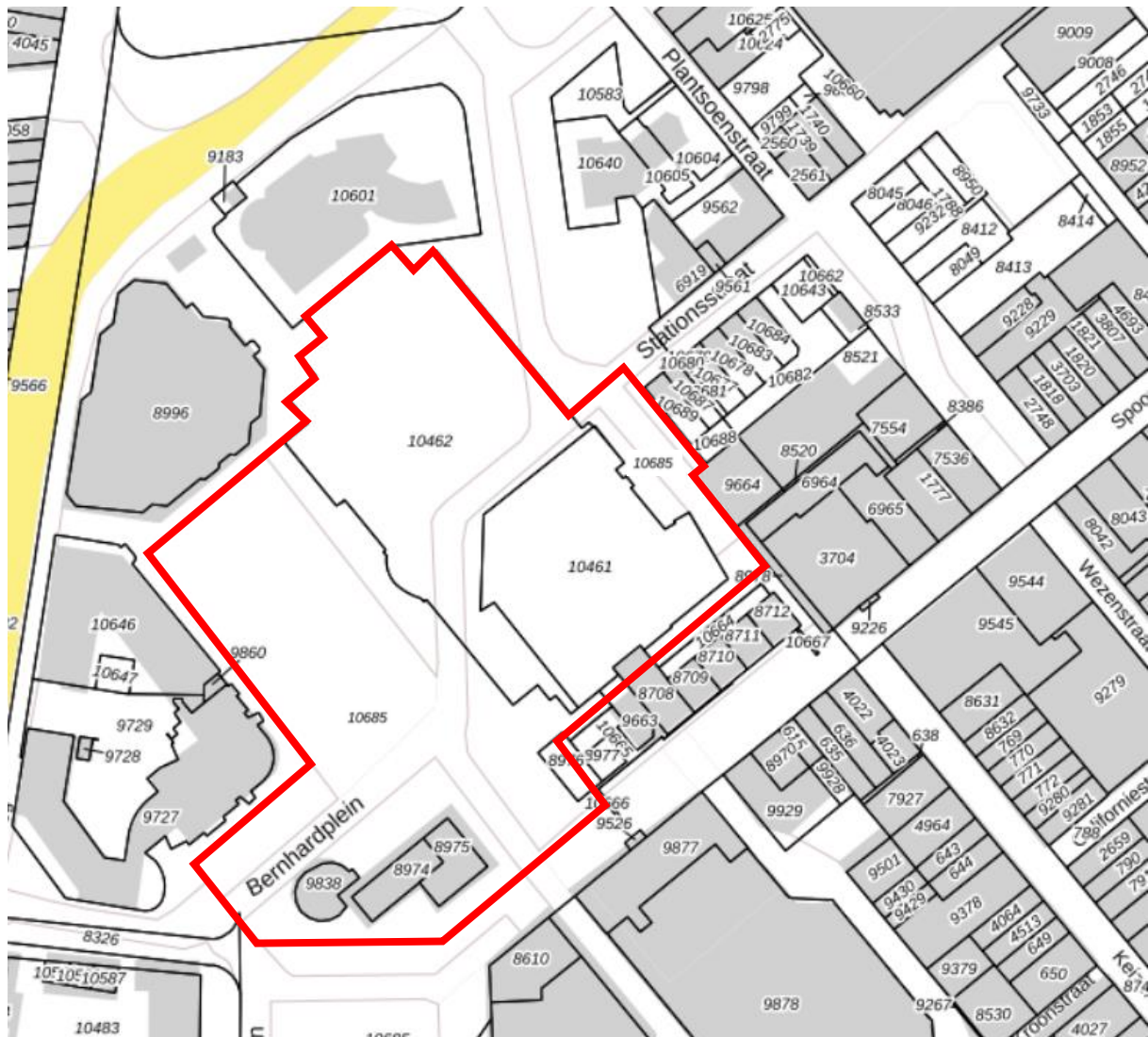
1.4. Begrenzing van het bestemmingsplan

Deelplannen 2 en 3 moeten nog vergund en gebouwd worden en de aanleg van het stadspark is ter plaatse van de bestemming 'Centrum' nog niet mogelijk. Het bestemmingsplan heeft daarom betrekking op deze plandelen. De al vergunde plandelen blijven buiten beschouwing. Op onderstaande afbeelding is de contour van het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 5: begrenzing van het bestemmingsplan

Het gaat om de kadastrale percelen genummerd 9838, 8974, 8975, 10461, 10462, 10685 en kleine delen van 8976, 9663 en 8708. Zie de navolgende afbeelding. De gronden zijn eigendom van de gemeente.

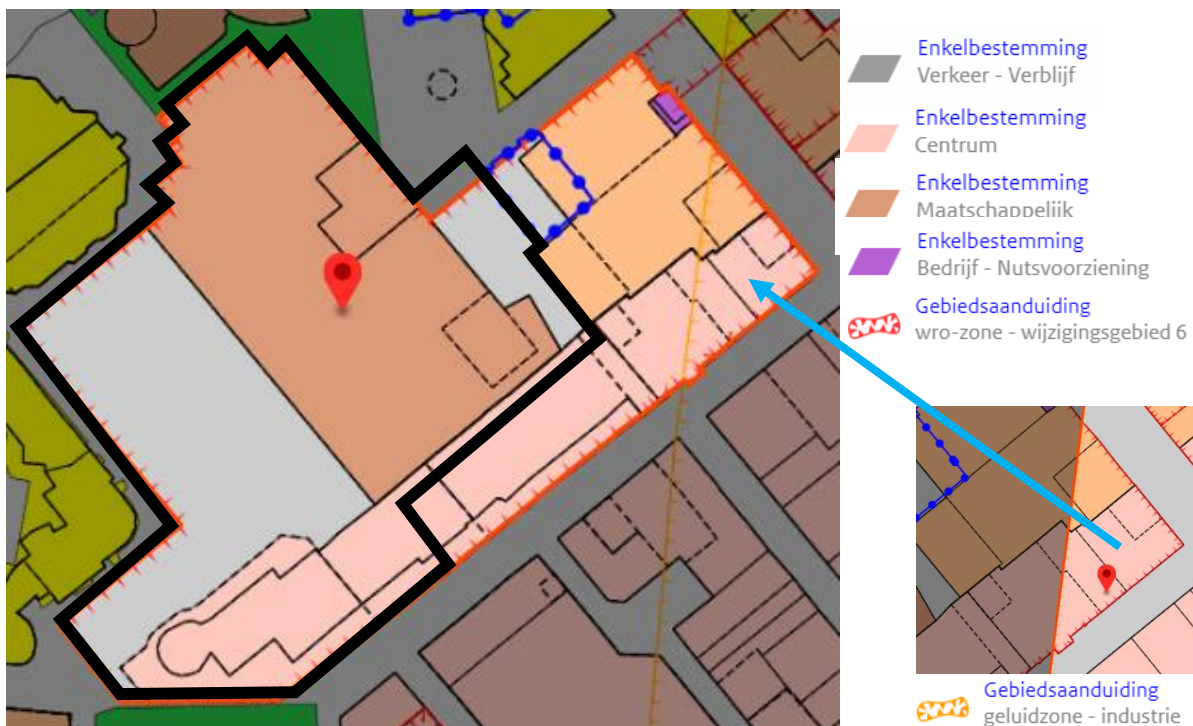


Afbeelding 6: perceelnummers (grenzen van het nieuwe bestemmingsplan in rood)

1.5. Vigerend bestemmingsplan

1.5.1. Bestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2010'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2010'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Den Helder vastgesteld op 26 september 2011. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk', 'Centrum', 'Verkeer – Verblijf' en 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' en 'geluidszone – industrie' met een aantal functieaanduidingen van 'horeca t/m horecacategorie 2'. Deze bestemmingen legden de voorheen bestaande situatie (zoals de aanwezigheid van de schouwburg) vast maar maken de nu beoogde herontwikkeling van de locatie niet direct mogelijk.



Afbeelding 7: bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 (grenzen van het nieuwe bestemmingsplan in zwart)

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt er nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.5.2. 1.4.2. Voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan 'Woongebruik'

Op 29 november 2019 heeft de gemeenteraad de nota "Huisvesting Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019" vastgesteld. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten deze beleidsregels worden verwerkt in een Omgevingsplan. Daaraan voorafgaand is op 2 juni 2020 een voorbereidingsbesluit genomen. Na het voorbereidingsbesluit wordt een bestemmingsplan opgesteld. Daarmee wordt weliswaar vooruitgelopen op een eventueel Omgevingsplan, maar hier zijn diverse zwaarwegende juridische redenen voor. Zo is in de vigerende bestemmingsplannen tijdelijk kamerverhuur ('shortstay') niet geregeld. Ook zijn diverse belangrijke plandefinities niet gangbaar en feitelijk onwerkbaar gebleken. Te denken valt aan: 'wonen', 'woning', 'huishouden' en 'bijzondere woonvorm'. Verder is de parkeernorm in relatie tot het opsplitsen van woningen en de

huisvesting van arbeidsmigranten niet eenduidig in de bestemmingsplannen/het parkeerbeleid geregeld. Dit alles levert in het proces van vergunningsverlening problemen op. Door middel van een paraplu-bestemmingsplan worden de genoemde juridische (redactionele) onvolkomenheden gecorrigeerd.

Vooruitlopend op het paraplu-bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan reeds aangesloten bij de in het voorbereidingsbesluit opgenomen begrippen en de bepaling dat een woning niet mag worden bewoond door meer dan één huishouden.

1.5.3. Vorbereidingsbesluit 'Supermarkt'

Op 11 februari 2020 is het Vorbereidingsbesluit 'Supermarkt' vastgesteld. Dit vorbereidingsbesluit draagt bij aan het streven naar een evenwichtige verdeling van supermarkten en de concentratie van de supermarkten in de bestaande winkelgebieden, totdat een bestemmingsplan daarvoor het juridisch kader vormt. Er zit nu in de diverse bestemmingsplannen een juridische leemte, welke verder worden geïnventariseerd. Tot dit is gerepareerd in een nieuw bestemmingsplan, kan middels dit vorbereidingsbesluit een aanvraag voor een supermarkt worden geweigerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is met het vorbereidingsbesluit in overeenstemming, omdat het nieuwe bestemmingsplan niet voorziet biedt in de vestiging van een supermarkt.

1.6. **Leeswijzer**

Onderhavig bestemmingsplan 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. Halter Bellevue en stadspark

2.1.1. Voorgaande, reeds gerealiseerde ontwikkeling (deelplan 1 en 4)

Deelplan 1 bevindt zich aan de Stationsstraat. Dit deelplan bestaat uit woningbouw en is al gerealiseerd. Deelplan 4 bestaat uit het 'foodstation' en is al gerealiseerd. In het foodstation zijn diverse horecazaken opgenomen die voorheen al in de buurt gevestigd waren.



Afbeelding 8: deelplan 1 (woningen, rechts op de afbeelding)



Afbeelding 9: Deelplan 4 (foodstation)

2.1.2. Nieuw te realiseren ontwikkeling (deelplan 2 en 3)

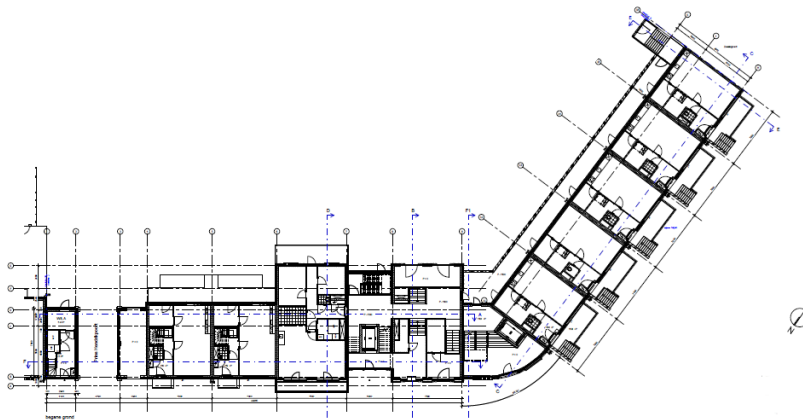
Deelplan 2

Deelplan 2 sluit met een poortwoning in de Stationsstraat aan op het al gerealiseerde rijtje woningen van deelplan 1. Het volgt de stedelijke contour van de Stationsstraat langs het nieuwe stadspark tot waar het nieuwe deelplan 3 de aansluiting maakt met de Spoorstraat.

Deelplan 2 omvat een programma van 3 grondgebonden woningen, inclusief een poortwoning, 10 appartementen in een accent gebouw op een zichtlijn in het stadspark, en 10 woningen aan het park (5 boven- en 5 benedenwoningen ofwel BeBo's). De woningen en BeBo's staan boven het maaiveld zodat een bel-etage ontstaat. De opgetilde woningen hebben een woonkamer op deze bel-etage. De verhoging van de woonverdieping vergroot de privacy ten opzichte van de nabije publieke ruimte en verbetert het uitzicht over het stadspark. De bel-etage is met trappen aan de voorzijde ontsloten. Aan de westzijde krijgen de woningen een voortuin met terras van circa 3 meter diep. Een omloop aan de binnenzijde verzorgt de rolstoeltoegankelijkheid. Om zoveel mogelijk parkeerplaatsen te kunnen maken is een ondiep bouwblok ontworpen met relatief ondiepe en brede woningen. De nieuwe woningen hebben een gevarieerde bouwhoogte van circa 10, 12, 13, 15 en 21 meter.



Afbeelding 10: impressie van deelplan 2 (noordelijke gevel)



Afbeelding 11: plattegrond deelplan 2 begane grond

Deelplan 3

Deelplan 3 omvat circa 400 m² commerciële ruimte op de begane grond en 14 appartementen. Het bouwblok sluit met de uitritpoort aan op deelplan 2 samen omsluiten beide deelplannen een parkeerterrein voor de nieuwe bewoners. De nieuwe bouwhoogte van deelplan 3 is circa 15 en 21 meter. Het binnenterrein is toegankelijk voor personenauto's, voetgangers en hulpdiensten via de poort vanaf de Stationsstraat. De uitrit is aan de stadsparkzijde. Het parkeerterrein is met twee doorgangen voor voetgangers verbonden met de Spoorstraat.



Afbeelding 12: impressie van deelplan 3 (zuidwestelijke gevel)

Programma deelgebied 2 en 3

Type woning	aantal
Grondgebonden woning	3
appartement	24
Beneden Boven woning (BeBo)	10
Totaal	37

Type voorziening	Aantal m ²
Commerciële winkelruimte	400

2.1.3. Stadspark

Een onderdeel van het de stedelijke vernieuwing in het Stadshart is de aanleg van het stadspark en is opgenomen in het Uitwerkingsplan Stadshart en het daaraan voorafgaande Structuurplan.

Den Helder is een maritieme stad, waar de invloed van de zee vaak voelbaar is. Het kan er stevig waaien. Daarom is naast de ervaring van zee en wind ook beschutting nodig in de binnenstad. Groen kan daarin voorzien, maar de binnenstad van Den Helder heeft dat momenteel te weinig. De wens voor een stadspark van omvang leeft geruime tijd en is expliciet in het Structuurplan verwoord. Het uitwerkingsplan laat zien hoe een dergelijk stadspark mogelijk is en zelfs zodanig dat de binnenstad een nieuwe verbinding krijgt met het Marsdiep. Bovendien koppelt het stadspark het winkelgebied van de tweede halter aan de stationsomgeving, zodat ook deze deelgebieden door het park positief worden beïnvloed.



Afbeelding 13: nieuwe groenstrook situering

Het stadshart krijgt meer groen door aan de westzijde van het stadshart een lineair stadspark te realiseren, dat zich uitstrekt van het station tot aan de dijk. Het park biedt de reiziger per trein een groen welkom in de stad, biedt ruimte voor de bewoners van de omliggende wijken om te ontspannen en verbetert het verblijfsklimaat van het centrum. Bovendien is het park een kwalitatieve toevoeging voor bestaande en nieuwe woonmilieus. Het groen van het stadspark geeft in verbinding met de grachtengordel en het groen van de woonstraten de stad een algeheel lommerrijk karakter.

Het stadspark is door de maat en vorm geen traditioneel stadspark. Als gevolg van de beschikbare ruimte heeft het stadspark een langgerekte vorm. Door het park loopt van het station naar de dijk een promenade, dat bestaat uit een pad van circa 8 meter breed met aan weerszijde robuuste bomenrijen. Onder de bomen is ruimte voor zit- en speelplekken. Door het park liggen een aantal dwarsverbindingen die de twee woonwijken aan weerszijde van het stadspark met het stadspark verbinden.

Om het park mogelijk te maken zullen de Nieuwedieper Vishandel en het restaurant van McDonald's moeten wijken. In de nieuwe plannen is ruimte opgenomen waarin horeca kan worden gerealiseerd en naar toe kan worden verplaatst.

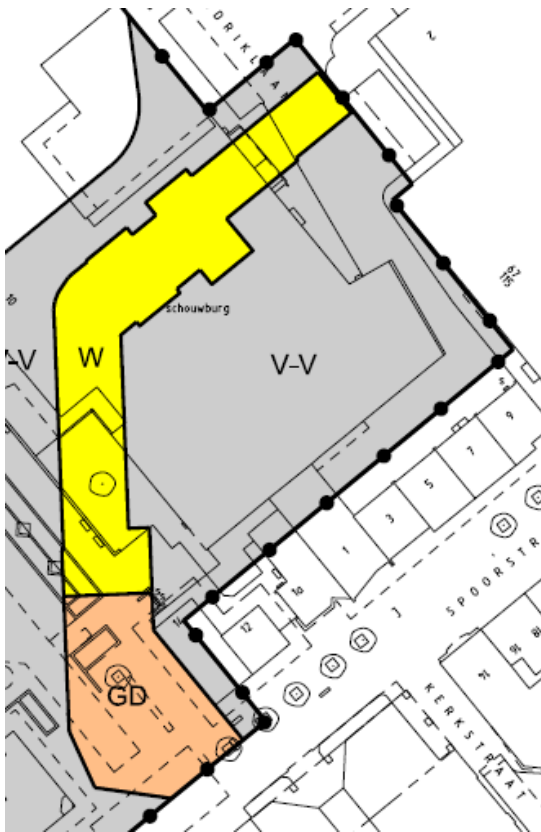


Afbeelding 14: Impressie stadspark, linksbovenin het station, rood omcirkeld de nieuwe parkinrichting en de bebouwing van Halter Bellevue

2.2. Bestemmingen in het bestemmingsplan

2.2.1. Deelplan 2 en 3

De gronden krijgen in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen - Park' en 'Verkeer - Verblijf'. Aan de gronden waar de nieuwbouwwoningen van deelplannen 2 en 3 zijn geprojecteerd wordt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' toegekend. Aan de gronden met woningen en een nieuwe horecagelegenheid in deelplan 3 wordt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' toegekend.



Afbeelding 15: uitsnede planverbeelding deelplan 2 en 3

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn in principe detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen toegestaan.

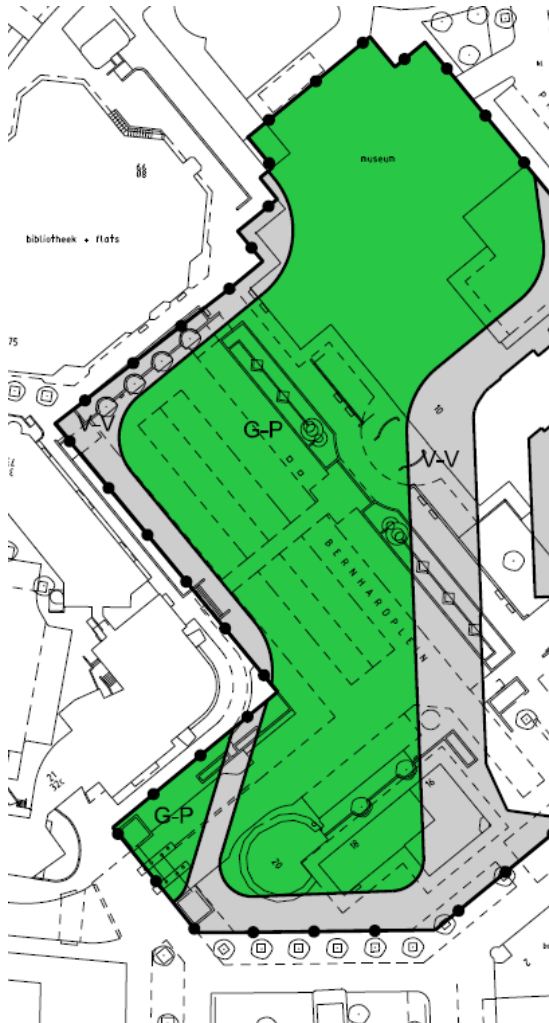
Horeca is binnen deze bestemming alleen toegelaten indien op de planverbeelding een aanduiding is opgenomen. In deelplan 3 wordt op de begane grond 400 m² met horeca/winkels op de begane grond voorzien, zodat verplaatsing van McDonald's mogelijk is. Daartoe is de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' opgenomen.

Ondergeschikte bouwdelen zoals bordessen en balkons zijn zoals te doe gebruikelijk niet betrokken in de bouwvlakken van de bestemmingen 'Gemengd' of 'Wonen', maar deze worden vergund met toepassing van de Algemene afwijkingsregels.

Het parkeerhof binnen de nieuwbouw is bestemd als 'Verkeer – Verblijf' om de realisatie van de parkeerplaatsen te verzekeren.

2.2.2. Stadspark

Aan de gronden waar het stadspark als onderdeel van de deelplannen 2 en 3 zijn geprojecteerd wordt de bestemming 'Groen – Park' en 'Verkeer – Verblijf' toegekend.



Afbeelding 16: uitsnede planverbeelding stadspark

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn wegen, straten, paden, terrassen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Om de doorgaande weg te faciliteren is deze bestemming gekozen.

Binnen de bestemming 'Groen – Park' zijn parken, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en ondergeschikt ook verhardingen, wegen en straten toegestaan. Het park is onderdeel van het inrichtingsplan. Het stadspark zal als een groene entreezone vanuit het station functioneren. Deze groene entreezone is ontworpen als een groene loper, binnen deze groene loper is er stedenbouwkundig geen ruimte voor horeca.

Met de huidige opzet van de bestemming is er voldoende ruimte voor flexibiliteit om op het detailniveau van het inrichtingsplan (het exacte verloop van paden) nadere keuzes te kunnen maken.

3. Beleidskader

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied 'Halter Bellevue en stadspark 2021' 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.

3.1. Europees beleid

3.1.1. Kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschouwing en conclusie

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Beschouwing en conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

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

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

7. Rijkswaagen (Titel 2.1)
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
9. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
10. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
13. Veiligheid rond rijkswaagen;
14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere

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

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

Kustfundament

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

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

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

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

Waddengebied

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

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

Defensie

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

Beschouwing en conclusie

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

3.2.3. 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 bouwplan is niet in strijd met de NOVI.

3.2.4. Nationaal waterplan

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

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

Beschouwing en conclusie

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

3.2.5. 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

Woningen

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

Het convenant is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering tot 2030 (kwantitatieve afspraken) is een kwalitatief afwegingskader vastgelegd. Met een werkwijze van adaptief programmeren wordt gewerkt aan een optimale balans tussen vraag- en aanbod van woningen. Deze werkwijze biedt ruimte voor de bovengenoemde ambities van de regio en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop van Noord-Holland.

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

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

Halter Bellevue fase 2/3 staat in de lijst opgenomen als binnenstedelijk plan met onherroepelijke status en een per saldo te realiseren aantal woningen van 30. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van 37 nieuwe woningen.

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

Commercieel programma

De nieuwe situatie is een vervanging van het bestaande programma, waarbij een vermindering ten opzichte van de oude situatie plaatsvindt. In de huidige bestaande situatie is er meer horeca/detailhandel aanwezig dan de nieuw toegelaten 400 m² in het bestemmingsplan. Een nadere onderbouwing van de behoefte is daardoor niet nodig.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de 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 bestemmingsplan maakt de revitalisering van een deel van het stadshart van Den Helder 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 bestemmingsplan past daarmee in de visie van de provincie.

3.3.2. Omgevingsverordening NH2020

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

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

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

Beschouwing en conclusie

Op de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken is uitgebreid ingegaan in de paragrafen 3.2.5 en 3.4 zodat op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

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

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Woondeal Noord-Holland Noord

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

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

3.4.2. Regioakkoord De Kop Groeit!

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

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

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

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Den Helder 2025

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

Deze visie is uitgewerkt in een zestal doelen:

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

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

3.5.2. Uitwerkingsplan Stadshart 2008

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

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

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

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

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

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

De Spoorstraat Oost wordt in het uitwerkingsplan gekwalificeerd als een belangrijke wandelroute richting Willemsoord. Een verbetering van de verblijfskwaliteit is noodzakelijk. Daarom is hier een transformatie voorzien van winkelgebied naar gemengd gebied, met een mix van woningen, enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes, dienstverlening en speciaalzaken die niet in het kernwinkelgebied thuis horen. Panden met een goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd.

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

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

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

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

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

- Betaalbare kwaliteit. Door de beperkte nieuwbouwopgave ligt de focus op de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en leefomgeving, gericht op goed onderhoud, levensloopbestendig en veilig. Het stadshart als huiskamer van de stad biedt kansen voor

een combinatie van wonen, werken en winkelen. Naast kwaliteit is betaalbaarheid een belangrijk thema voor Den Helder. De gemeente wil betaalbare woningen op verschillende plaatsen in de stad creëren en gemengde wijken bevorderen. Energielasten moeten meegewogen worden als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.

- Goed wonen voor jong en oud. De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van jongeren. De lage woningprijzen bieden starters de mogelijkheid tot het kopen van een huis. Daarnaast wil Den Helder dat het toenemend percentage ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijft in de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor een seniorenhuishouden of preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk.
- Duurzaam wonen. Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat van Den Helder (zon, wind). Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog en richt zich op het verduurzamen van de energievoorziening, de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Verduurzaming vraagt durf en ruimte om te experimenteren.
- Tijdelijk wonen. De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals shortstay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten.

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

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

3.5.5. Nota Groen

De Nota Groen is op 26 januari 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Den Helder vastgesteld. Met de nota presenteert de gemeente Den Helder haar visie op de gewenste ontwikkeling en het beheer van de groene structuur. Daarbij gaat het over het stedelijk groen in de stad, maar ook over het groene landschap in het buitengebied.

De Nota Groen is een kaderstellende nota voor de uitwerking en uitvoering van plannen en projecten voor groen in Den Helder die in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en recreatie worden meegenomen.

De doelstelling van de nota is drieledig:

- Het bieden van een raamwerk, waarbinnen keuzes en afwegingen kunnen worden gemaakt in het kader van ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen, alsmede bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.
- Een kader bieden voor een duurzame groenontwikkeling; inrichting, beheer en gebruik van groen moeten op elkaar zijn afgestemd.
- Het bieden van achtergrondinformatie voor bestuurders, ambtenaren en burgers op het gebied van stedelijk groen en landschap.

Deze doelstelling vertaalt zich in de volgende ambities voor de Nota Groen:

- Ruimte voor groen in en om de stad: een vastgestelde hoofdgroenstructuur;
- Formuleren van een visie op het gebruik, de toegankelijkheid en de beleving van groen;
- Formuleren van uitgangspunten voor duurzaam beheer en onderhoud van openbaar groen.

In de nota worden per gebiedsdeel de sterke en zwakke aspecten behandeld. Voor het deelgebied binnen de linie worden als voor dit bestemmingsplan relevante beleidskeuzen de ontwikkeling van een centraal stadspark en het clusteren van buurtgroen genoemd.

3.5.6. Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021'

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

3.5.7. Kadernota detailhandel

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

Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. Tevens moet sprake zijn van een winkelstructuur waarin dynamiek voldoende kan worden opgevangen en wensen van ondernemingen kunnen worden gehonoreerd. Dit speelt met name op het punt van schaalvergroting. Een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie van de detailhandel zijn nodig om te komen tot een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Dit versterkt de regionale functie van Den Helder.

In functionele zin wordt een compacter centrumgebied voorgestaan, waarbij enkele straten hun winkelfunctie verliezen en het aantal aanloopgebieden teruggebracht wordt. De wens tot concentratie leidt automatisch tot een verplaatsingsopgave. Als uitwerking van een compact kerngebied wordt een haltermodel (A1-winkelgebied) voorgesteld. Het is van belang dat winkels buiten het A1-gebied gestimuleerd moeten worden om gaten in dit A1-gebied op te vullen. Ook

wordt in de nota gesteld dat het van belang is dat de binnenstad en Willemsoord een positief effect op elkaar hebben. Nieuwe initiatieven op Willemsoord mogen absoluut geen negatieve werking hebben op de binnenstad, en omgekeerd.

Een ander speerpunt is het versterken/propageren van aanbod voor doelgerichte aankopen in combinatie met horeca, cultuur en vermaak. Aandacht voor versterking van de verblijfskwaliteit heeft daarbij prioriteit. Hiernaast kunnen grootschalige trekkers meerwaarde bieden.

3.5.8. Nota toerisme en recreatie

De Nota Toerisme en Recreatie beschrijft hoe de gemeente Den Helder er op toeristisch gebied voor staat, en vooral ook in welke richting zij zich wil ontwikkelen.

De Strategische Visie 2020 voor Den Helder stelt als hoofddoel dat de stad moet uitgroeien tot dé centrumgemeente van de Kop van Noord Holland. Daarbij hoort een professionele toeristische sector die erin slaagt om meer bezoekers en meer bestedingen in de stad te genereren. Dat kan alleen als de stad er voor zorgt dat zij genoeg te bieden heeft voor de toerist en recreant wat het de moeite waard maakt om de reis er naar toe te ondernemen. Dit beleid is in zoverre relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, dat een deel van de toeristische of recreatieve bezoeker van Den Helder per spoor komt, zodat de uitstraling en functionaliteit van het station en het Stationsplein een bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van Den Helder.

3.6. Beschouwing en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een direct uitvloeisel van bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken die betrekking hebben op de herstructurering van het stadshart. Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de gewenste revitalisering van het betreffende deel van het stadshart mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt de basis om een kwalitatief hoogstaande woon- en leefomgeving te realiseren met kwalitatief hoogstaande en bij de vraag aansluitende woningen en functies. Zo biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om woningen voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen en wordt ook ruimte geboden voor kleinschalige (beroep/bedrijf) aan huis gebonden activiteiten. Verder wordt met het bestemmingsplan de afronding van het stadspark mogelijk gemaakt. Op deze wijze draagt het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan is het ook mogelijk om de gewenste kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte en de nieuwe inrichting van de straten mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 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.

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.

Voor de ontwikkeling rondom het Bernhardplein (met name de sloop van bestaande bebouwing) zal na de verwerving van de desbetreffende opstallen een ecologische QuickScan uitgevoerd moeten worden om vast te stellen welke planten- en diersoorten op de projectlocatie mogelijk aanwezig zijn.

Op 9 maart 2020 is er door het ecologisch onderzoeksbureau Els&Linde een QuickScan ecologie uitgevoerd. Voor de volledige rapportage zie bijlage 7 (*kenmerk 20.081 d.d. 18-03-2020 Els&Linde*). Els&Linde concludeert dat uit de resultaten van de QuickScan ecologie van 9 maart 2020 is gebleken dat de aanwezigheid van huismus niet kan worden uitgesloten. Een aanvullend onderzoek naar deze vogels is nodig. Gierzwaluw of vleermuizen worden niet verwacht, onderzoek naar deze soorten is niet nodig.

Mogelijk is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor de huismus.

Op 14 april 2020 en 12 mei 2020 is deze aanvullende inventarisatie uitgevoerd door onderzoeksbureau Els&Linde. Voor de volledige rapportage zie bijlage 8 (*kenmerk 20.132 d.d. 22-09-2020 Els&Linde*). Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie wel huismussen broeden maar dat deze enkel gevonden zijn ten zuiden van de protestantse kerk,

binnen de reeds bestaande parkaanleg. Ter plaatse van deze nestplek voorziet het bestemmingsplan in de bestemming 'Groen – Park', overeenkomstig de bestaande situatie. Het bestemmingsplan voorziet daar niet in nieuwe werkzaamheden.

In de ecologische quick scan is een huismus gemeld in een struik naast het restaurant van McDonald's. Tijdens de inventarisatie van de broedvogels is daar geen huismus aangetroffen. De struik wordt kennelijk als voedselbron gebruikt.

In de directe omgeving, buiten de grenzen van het bestemmingsplan, is de aanwezigheid van nog enkele nestplekken van de huismus vastgesteld. Door de ontwikkeling zal er geen effect optreden op het voorkomen van de huismus.

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 ruimtelijke 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 en Duinen Den Helder en Duinen en Lage Land Texel. De Waddenzee is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied.

Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden noodzakelijk. In november 2020 is er door DGMR onderzoek uitgevoerd, voor de volledige rapportage zie bijlage 11 (*kenmerk M.2020.0252.00.R001 d.d. 12 november 2020*). Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is inzicht gevraagd in de aard en omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura2000 gebieden.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied is natuurgebied Duinen Den Helder – Callantsoog: op circa 1,0 Km afstand. Het natuurgebied Duinen Den Helder – Callantsoog is voor deze planlocatie maatgevend voor de beoordeling van de stikstofdepositie.

Uit het onderzoek van DGMR 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. Voor de Aerius berekening is de versie 2019A_20200403_6c571f9654 gebruikt. Voor de Aerius berekening van de bouwfase zie bijlage 12 en voor de Aerius berekening van de gebruiksfase zie bijlage 13.

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, zie bijlage 10 (*Memo NGE d.d.11-08-2020 Den Helder*). Geconcludeerd kan worden dat het plangebied historisch verdacht is op Niet gesprongen explosieven in de vorm van afwerpmunitie. Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient er rekening gehouden te worden met extra onderzoek. De 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 omgeving van de ontwikkelingslocaties geen bedrijven aanwezig, wel winkels en restaurants. Het gaat om de voorzieningen in het gebouw van de ontwikkeling van Deelplan 4 op het adres Spoorstraat 1A (foodstation) en grenst aan de projectlocatie.

Het foodstation is nieuw gebouwd als één van de fasen in het totaalproject. In het ontwerp daarvan is rekening gehouden met de gevoeligheid voor geur en geluid van de in de andere deelplannen te realiseren woningen. De restaurants en winkels vormen daarom geen belemmering voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

In deelplan 3 wordt een nieuw restaurant gerealiseerd, met daarnaast en daarboven woningen. Ook in dat bouwplan wordt rekening met deze functiemenging en de daarvoor benodigde maatregelen.

Conclusie

Op het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan, er wordt rekening gehouden met de functiemenging.

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.

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

In 2007, 2014 en 2015 zijn voor gedeelten van het plangebied bodemonderzoeken uitgevoerd. In mei 2017 heeft Bodem Belang BV onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het gehele projectgebied. Voor dat onderzoek zie bijlage 5 (*kenmerk 05 1003337 d.d. 09-05-2017 Bodem Belang BV*).

Bodem Belang heeft in de bovengrond een verhoogd gehalte aan koper gemeten ten opzichte van de tussenwaarde. Verder hebben ze lichte verhogingen aangetoond aan minerale olie, PAK, kwik, lood en zink ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden. Ook hebben ze in het grondwater lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarden gemeten van xylenen en minerale olie. In en op de bodem hebben ze zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook in de fijne fractie is na analyse geen asbest aangetroffen.

De oorzaak van de verhogingen is niet eenduidig aan te geven, maar de oorzaak zou kunnen liggen bij het voormalig historisch gebruik (spooreplacement). Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de koperverontreiniging ter plaatse van boring 01. Ondertussen is de kopervervuiling al afgevoerd.

In verband met de toekomstige ontwikkeling van appartementencomplex Bellevue heeft Bodem Belang BV aanvullend op het medio 2017 uitgevoerde bodemonderzoek een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd in januari 2018 ter plaatse van de nog te slopen panden. Voor het volledige rapport zie bijlage 6 (*kenmerk 05 1003073 d.d. 12-01-2018 Bodem Belang BV*).

Het mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Het gehalte koper overschrijdt in het mengmonster van de ondergrond de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijden de concentraties van barium en de som van de xylenen de betreffende streefwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen is niet eenduidig aan te geven. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese volgens Bodem Belang, geheel strikt genomen, worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding. Er is vanuit milieu hygiënisch oogpunt vooralsnog geen bezwaar voor het

verlenen van een omgevingsvergunning. Na de sloop van de bebouwing in de parkzone is er nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van de voormalige bebouwing. Indien er in de te slopen panden meer dan 35 m² asbesthoudend materiaal zit dan is een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 eveneens na de sloop noodzakelijk.

De betreffende gronden van het project worden door Zeestad bouwrijp gemaakt en gesaneerd voor de betreffende bestemming.

Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door bodemaspecten.

4.4.3. Externe veiligheid

Bij vaststelling van het naastgelegen bestemmingsplan 'Willemsoord' is er een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het plangebied van Willemsoord ligt op een afstand van 500 meter naast het voorliggende bestemmingsplan. Zodoende kunnen de resultaten van dit onderzoek naar externe veiligheid ook gebruikt worden om de externe veiligheid van voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Tevens is er gekeken naar de risicokaart.nl, voor een uitsnede zie de navolgende afbeelding:



Afbbeelding 18: uitsnede risicokaart.nl Thema veiligheidsafstanden

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 minimaal 391 meter van het plangebied. Het onderhavige plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van vervoer van gevaarlijke stoffen.

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 uiteen 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.

Voor het project wordt uitgegaan van 37 woningen en 400 m² commerciële ruimte, wat beduidend minder is dan de maximaal 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Ook als rekening wordt gehouden met andere ontwikkelingen in de omgeving dan is er cumulatief sprake van minder dan 1.500 woningen. Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het project. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Zoals in paragraaf 4.5.2 wordt berekend, neemt het aantal motorvoertuigbewegingen per 24 uur af. De bijdrage aan de luchtverontreiniging neemt dan ook af, er is geen nader onderzoek nodig.

Omdat er geen extra verkeer is maar juist een afname zal de invoer bij de NIBM-tool uit een negatief getal bestaan en zodoende is de uitkomst ook negatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		-1231
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	-1,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	-0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

4.4.5. Geluid

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Daarin is opgenomen dat voor geluidgevoelige functies, zoals scholen en woningen, bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch

onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting te bepalen. De wet omschrijft dat langs (spoor)wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen, geluidzones zijn gelegen. Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor spoorweglawaai en 48 dB voor wegverkeerslawaai.

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

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

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

De geluidgevoelige functies (woningen) van het bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 bevinden zich op 220 meter van het dichtstbijzijnde spoor. Daarnaast bevindt de dichtstbijzijnde 30 km/u weg, de Spoorstraat, zich op 10 meter afstand van de woningen en de afstand tot de dichtstbijzijnde 50 km/u weg, de Polderweg/Prins Hendriklaan bedraagt 100 meter.

De projectlocatie bevindt zich binnen de onderzoeksplichtige zones volgens de Wet geluidhinder en daarom moeten de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige functies onderzocht worden.



Afbeelding 19: relevant beschouwde wegen zijn zwart belijnd

Dit onderzoek is uitgevoerd door Cauberg Huygen, voor de volledige rapportage zie bijlage 9 (kenmerk 06439-52697-03 d.d. 11-09-2020 Cauberg Huygen).

Ter plaatse van het nieuwbouwproject is het bestemmingsplan nog gebaseerd op de aanwezigheid van de schouwburg. Om de realisatie van de Halter Bellevue en stadspark 2021 mogelijk te maken is in het kader van een bestemmingsplanprocedure nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren. Daarom is het akoestisch onderzoek opgesteld door Cauberg Huygen. De geplande geluidgevoelige bestemmingen (woningen en appartementen) betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen en appartementen bevinden zich binnen de zones langs de Middenweg, Polderweg en Prins Hendriklaan. Om die reden zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige functies berekend en beoordeeld. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast. De Polderweg en Prins Hendriklaan liggen in elkaars verlengde en zijn om die reden in akoestisch opzicht gezamenlijk, als één weg beschouwd. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder (meest recente wetversie 1 mei 2017).

Uit de berekeningen van Cauberg Huygen blijkt de volgende:

- De geluidbelasting L_{den} vanwege de Polderweg/Prins Hendriklaan bedraagt ten hoogste 44 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek wordt nergens overschreden.
- De geluidbelasting L_{den} vanwege de Middenweg bedraagt ten hoogste 46 dB na aftrek. Er vinden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek plaats.

- De gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ bedraagt ter plaatse van het bestaande gebouw ten hoogste 48 dB.
- Alle woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel.
- Het gebiedstype is te kenmerken als “redelijk rustig”. De ambitiewaarde van 48 dB wordt nergens overschreden.

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 stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (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 voor deze activiteit 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.

Herontwikkeling van Halter Bellevue en stadspark 2021 valt onder de activiteit aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Oppervlaktes en aantal zoals hiervoor genoemd zijn voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde. 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 Halter Bellevue en stadspark 2021 en stadspark te Den Helder' (zie bijlage 4) is gebleken dat verwezenlijking van dit bestemmingsplan niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leidt. De realisatie van het stedelijk ontwikkelingsproject geeft daarom geen aanleiding meer tot het opstellen / vaststellen van een formele m.e.r.-beoordeling of een milieueffectrapport. Op 2 februari 2021 heeft het college van B&W besloten dat voor dit plan geen MER opgesteld hoeft te worden (besluit eveneens opgenomen in bijlage 4).

4.5. Verkeer en parkeren

4.5.1. Parkeren

Met het bouwplan van het bestemmingsplan wordt het hele gebied rondom het Bernhardplein herontwikkeld. Bepaalde functies, zoals het theater verdwijnen en bepaalde functies, zoals wonen worden extra toegevoegd. Tevens verdwijnt de parkeerplaats naast het oude theater en komt er een park. Al met al zorgt dit voor een verandering in de parkeeropgaaf. In deze paragraaf wordt de parkeeropgaaf getoetst aan de parkeernormen.

Nota parkeernormen 2017-2021

Inmiddels is ter vervanging van de Nota Bouwen en Parkeren 2011 een geactualiseerd parkeerbeleid vastgesteld, zijnde de Nota parkeernormen 2017-2021.

Aan de hand van de parkeernormen volgens Nota parkeernormen 2017-2021 wordt in bijlage 3 bij deze plantoelichting de parkeervraag berekend. Daaruit volgt dat het nieuwe bouwplan een parkeerbehoefte heeft van 103,8 parkeerplaatsen. Op basis van de actuele parkeernormen is het voor het nieuwe bestemmingsplan nodig 90 parkeerplekken te realiseren.

Om aan de actuele parkeereis te voldoen worden er 93 parkeerplekken in het bouwplan opgenomen. 60 parkeerplekken zullen aan de binnenzijde van het plan worden opgelost. Aan de voorkant van de woningen zijn er 5 parkeerplekken mogelijk en verder zijn er nog 28 tijdelijke parkeerplekken binnen het plangebied mogelijk. Als het kan worden deze parkeerplekken geheel of gedeeltelijk in een latere ontwikkeling van de Kroonpassage opgenomen. Lukt dat niet dan worden deze 28 tijdelijke parkeerplaatsen definitief.

4.5.2. Verkeer

Om de invloed van het project op de verkeersgeneratie te onderzoeken, wordt een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie met de nieuwe situatie.

Het theater had een BVO van 5.926 m². De voorheen bestaande winkelfuncties hadden een BVO van 1.548 m². Deze getallen zijn in de rekentool (van CROW op basis van de CROW-publicatie 317) ingevoerd. Daaruit volgt dat de bestaande (oude) situatie leidde tot in totaal 1.003– 1.584 mvt/etmaal.

De kencijfers van de verkeersgeneratie van de te ontwikkelen woningen en commerciële functie zijn afkomstig uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen (2018)'. Voor de berekeningen worden de tabellen 'Verkeersgeneratie' uit deze publicatie gebruikt:

De verkeersgeneratie wordt per woning weergegeven, de stedelijkheidsgraad is 'sterk stedelijk' en het stedelijk gebied is 'centrum'.

D2:

3 grondgebonden woningen

- Koop, huis, tussen/hoek: 5,4 – 6,2

10 appartementen

- Koop, appartement, duur: 5,4 – 6,2

10 woningen aan het park (BeBo)

- Koop, appartement, midden: 3,7 – 4,5

D3:

400 m² commercieel

- Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000–100.000 inwoners (per 100 m²): 23,9 – 31,3

14 appartementen

- Koop, appartement, duur: 5,4 – 6,2

De totale verkeersgeneratie als gevolg van het nieuwe bouwplan bedraagt in totaal minimaal 290,3 en maximaal 353,05 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie zal als gevolg van het nieuwe bouwplan in vergelijking met de bestaande situatie afnemen. Er zal geen overlast of hinder ontstaan voor de afwikkeling van het verkeer.

De bereikbaarheid van de Albert Heijn in verband met laden lossen blijft gegarandeerd. De bereikbaarheid blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie.

4.5.3. Conclusie verkeer en parkeren

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

4.6. Water

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

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. 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 herinrichting van het bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In het huidige bestemmingsplan is het toegestaan het gehele plangebied te verharderen. Volgens het bouwplan zal een groot deel van het plangebied onverhard worden ingericht als stadspark en zodoende is er zelfs een afname van verharde ondergrond. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Grondwater

Het bestemmingsplan voorziet in het opnieuw inrichten van een gebied rondom het Bernhardplein in Den Helder. 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 herinrichting van het bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 heeft in de gebruiksfase geen effect op grondwaterstanden.

Waterkwaliteit

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

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

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

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

Ruimtelijke adaptatie / Klimaatadaptatie

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

Het plan omvat mede de afronding van het stadspark, waardoor meer groen wordt gerealiseerd en verharding afneemt. Daarmee wordt bijgedragen aan een klimaat adaptieve inrichting.

Waterkeringen

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

Afvalwaterketen

Het verhard oppervlak van de vernieuwde bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 wordt afgekoppeld, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. Hemelwater kan op deze wijze, eventueel via bodempassages, afstromen richting het oppervlaktewater of infiltreren in de groene bermstroken.

De vernieuwing van het plangebied Halter Bellevue en stadspark 2021 leidt mogelijk tot een toename van de vuilwaterstroom, dit zal uitgezocht moet worden in welke mate en of het überhaupt wel plaatsvindt.

Beheer en onderhoud

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

Watertoets

De watertoets is op 7 januari 2021 digitaal afgenomen en er zijn geen complicaties naar voren gekomen. Bij het 3.1.1-overleg is advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands

Noorderkwartier. Dat heeft geleid tot verwerking van tekstvoorstellen in deze paragraaf ten aanzien van Ruimtelijke adaptatie / Klimaatadaptatie, Waterkwaliteit/Riolering en Grondwater.

Het toets resultaat is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 1 en de samenvatting van de watertoets is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 2.

Conclusie

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

4.7. Duurzaamheid

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Voorinformatie

In 2014 werd een projectovereenkomst tussen Zeestad en Woningstichting Den Helder (WSDH) ondertekend. Daarna zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd. De ondernemers aan de Spoorstraat en het Bernhardplein en de bewoners van het appartementengebouwen aan de Prins Hendriklaan zijn uitgenodigd voor speciale bijeenkomsten. Daarnaast is een open informatieavond georganiseerd voor alle bewoners in Den Helder. Deze bijeenkomsten zijn georganiseerd in samenwerking tussen de gemeente Den Helder, WSDH en Zeestad. De bewoners van Den Helder zijn hierin geïnformeerd over de inhoud van het project, de rolverdeling in deze samenwerking, de globale planning van het project en de eerste schetsen voor het project zijn gepresenteerd en besproken. Daarnaast is een communicatieplan gepresenteerd voor de komende twee jaar, waarin tweemaandelijks inloopklankbord-avonden, themabijeenkomsten en nieuwsbrieven zijn opgenomen.

5.1.2. Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro

Op 9 oktober 2020 werd in de Staatscourant en het Gemeentebled de Kennisgeving voor aankondiging voorontwerp van wijzigingsplan Halter Bellevue en stadspark ex artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd. Daarin werd de globale begrenzing van het plan benoemd en werd beschreven dat het plan voorziet in de bouw van appartementen met daarbij winkels op de begane grond, een park en parkeerplaatsen, waarmee invulling wordt gegeven aan het gebied, dat is vrijgekomen na verplaatsing van de voormalige schouwburg.

In deze kennisgeving was sprake van een wijzigingsplan, nu ligt een bestemmingsplan voor. Het plangebied en de planinhoud zijn echter gelijk gebleven zodat de kennisgeving onverminderd van toepassing is op dit bestemmingsplan.

5.1.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 8 oktober 2020 toegezonden aan een aantal overleginstanties met het verzoek binnen 6 weken reactie op de stukken te geven. Het verzoek werd verzonden aan:

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

In dit vooroverleg was sprake van een wijzigingsplan, nu ligt een bestemmingsplan voor. Het plangebied en de planinhoud zijn echter gelijk gebleven zodat het vooroverleg onverminderd van toepassing is op dit bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de ingekomen reacties.

Ad 1. NMF Erfgoedadvies

NMF Erfgoedadvies geeft aan dat uit de Archeologische beleidskaart van Den Helder blijkt dat voor het gehele gemeentelijke grondgebied archeologische verwachtingen bestaan. NMF Erfgoedadvies meent dat voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan een archeologische inventarisatie tot op het karterende-waarderende onderzoeksniveau dient te zijn uitgevoerd en constateert dat dat ten behoeve van voorliggend plan niet is gebeurd. Geconstateerd is voorts dat geen Dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

Naar aanleiding van de reactie is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' opgenomen die voorziet in een regeling ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. De regeling volgt uit en is afgestemd op de Archeologische beleidskaart, de nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld in 2017) en het Beleidskader Archeologie (2017).

In tegenstelling tot hetgeen NMF Erfgoedadvies stelt schrijft de wet niet voor dat bij vaststelling van het bestemmingsplan archeologische inventarisatie tot op het karterende-waarderende onderzoeksniveau dient te zijn uitgevoerd. Artikel 3.1.6, vijfde lid onder a Bro verplicht slechts tot "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden". Aan die verplichting is voldaan in de (aangepaste) paragraaf 4.1 van deze plantoelichting. Daarin is aangegeven dat door middel van de dubbelbestemming de onderzoeksverplichting, die nodig is op grond van het gemeentelijke beleid, is verbonden aan de uitvoering van werken en de verlening van omgevingsvergunningen.

Ad 2. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

De gemaakte opmerkingen van de Omgevingsdienst hebben uitsluitend betrekking op de plantoelichting, voor de planregels hebben de opmerkingen geen consequenties.

De Omgevingsdienst maakte opmerkingen ten aanzien van de in de plantoelichting opgenomen onderwerpen geluidhinder en geur als gevolg van restaurants en winkels, een tekstuele passage over geluidhinder als gevolg van spoorweglawaai, een aanvulling ten aanzien van beschikbare rapporten van bodemonderzoek en dat sinds 15 oktober 2020 een nieuwe berekening van stikstofdepositie nodig was.

De plantoelichting aangepast conform reactie Omgevingsdienst, zie daarvoor paragraaf 4.4.1 (Bedrijven en milieuzonering, m.b.t. geluid en geur van restaurants en winkels), paragraaf 4.4.2 (Bodem), paragraaf 4.4.5 (Geluid, m.b.t. zone spoorwegen), paragraaf 4.2.2 (stikstof, nieuwe rapportage).

De nieuwe rapportage is door de Omgevingsdienst beoordeeld. De Omgevingsdienst heeft aangegeven de conclusies van het rapport te onderschrijven en dat het plan met betrekking tot het aspect stikstof uitvoerbaar is.

Ook vroeg de Omgevingsdienst aandacht voor geluidwering van de gevels in relatie tot het Bouwbesluit, maar dat heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat dat geen betrekking heeft op (de regeling in) het bestemmingsplan.

Ad 3. Provincie Noord-Holland

De provincie heeft aangegeven dat er geen provinciaal aan de orde is wanneer het een inbreidingslocatie betreft en volgens de Omgevingsverordening niet in landelijk gebied is gelegen, zoals in dit geval. De provincie adviseert wel om wat betreft de woningaantallen dit af te stemmen met de collega's van het woonprogramma in het kader van woonafspraken.

Aan dat advies is gevolg gegeven.

Ad 4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De gemaakte opmerkingen van de Veiligheidsregio hebben uitsluitend betrekking op de plantoelichting, voor de planregels hebben de opmerkingen geen consequenties.

Het plangebied ligt uiten het invloedgebied van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Er is daarom geen aanleiding tot nader onderzoek, verantwoording of een adviesaanvraag bij de brandweer. De reactie van de Brandweer bevestigt dit en geeft alleen advies op uitvoeringsaspecten die voor het bestemmingsplan niet relevant zijn.

Ad 5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De gemaakte opmerkingen van het Hoogheemraadschap hebben uitsluitend betrekking op de plantoelichting, voor de planregels hebben de opmerkingen geen consequenties.

Voor het onderdeel 'toelichting' verzoekt het Hoogheemraadschap aandacht te besteden aan de onderwerpen: Ruimtelijke adaptatie / Klimaatadaptatie, Waterkwaliteit/Riolering en Grondwater. Hieraan is gevolg gegeven door aanvulling van paragraaf 4.6 van de plantoelichting.

Voorts was in de toelichting melding gemaakt van een uitgevoerde digitale watertoets van 13 februari 2020, maar deze was bij het Hoogheemraadschap niet bekend. Daarom is de digitale watertoets op 7 januari 2021 nogmaals uitgevoerd.

5.1.4. Inspraak

Burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder maakten op 9 oktober 2020 door publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebled bekend, dat een voorontwerp van het wijzigingsplan "Halter Bellevue en stadspark" ter inzage werd gelegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarin werd de globale begrenzing van het plan benoemd en werd beschreven dat het plan voorziet in de bouw van appartementen met daarbij winkels op de begane grond, een park en parkeerplaatsen, waarmee invulling wordt gegeven aan het gebied, dat is vrijgekomen na verplaatsing van de voormalige schouwburg.

Het voorontwerp lag met ingang van maandag 12 oktober 2020 gedurende 2 weken ter inzage. Gedurende deze periode van ter inzage ligging kon een schriftelijke reactie worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Daarvan is gebruik gemaakt door één persoon op persoonlijke titel en namens het bestuur van de VVE Regenboogappartementen Prins Hendriklaan 67 t/m 113. In zijn reactie zijn vragen gesteld, die hieronder zijn weergegeven en (cursief) van antwoord zijn voorzien.

1. Is het binnenterrein voor het openbaar verkeer toegankelijk? Dit is van belang voor taxi's, verhuishagens, zorgpersoneel, bezorgers en dergelijke. Is de toegangspoort hoog genoeg voor een brandweer-, verhuis of Vodafonewagen?

Het parkeerterrein binnen de bebouwing van Halter Bellevue is openbaar toegankelijk en zal ook in de parkeerverwijzing worden opgenomen. De toegankelijkheid van het terrein van

het binnenterrein voor de nood- en hulpdiensten is verzekerd. Het is evenwel niet de bedoeling dat groot vrachtverkeer het binnenterrein structureel gaat gebruiken.

2. Is er bij de berekeningen wel rekening gehouden met de Regenboogappartementen (Prins Hendriklaan 67 t/m 113). Wij hebben de oudste rechten.

Met de aanleg van het parkeerterrein binnen Halter Bellevue komen de parkeervoorzieningen, waar u als bewoner gebruik van kunt maken juist dicht bij uw woning te liggen dan in de oude situatie het geval was.

3. Of zijn de parkeerplaatsen op het binnenterrein exclusief bestemd voor de nieuwe bewoners zoals in de stukken staat?

zie punt 1

4. Komen de drie Gehandicapten Parkeerplaatsen terug (twee op kenteken en één algemeen)?

Gereserveerde gehandicaptenparkeerplaatsen worden aangelegd op een parkeergelegenheid die zo dicht mogelijk bij de woning van de gehandicapte is gelegen. Op ieder parkeerterrein in het centrum worden ook algemene parkeerplaatsen aangelegd in de verhouding 1:50. Zodoende zal op het parkeerterrein binnen Halter Bellevue een dergelijke voorziening worden gerealiseerd.

5. Is het een idee om de parkeerplaatsen op het binnenterrein te bestemmen voor ontheffingshouders i.c. alle bewoners en leveranciers in het algemeen?

Het openbare parkeerterrein binnen de Halter Bellevue wordt een blauwe zone met een maximale parkeerduur die aansluit op die op de overige parkeervoorzieningen in het centrum. Belanghebbenden kunnen net als nu een ontheffing verkrijgen van de maximale parkeerduur.

6. Komt er een ondergrondse vuilcontainer op de plaats van de huidige op het binnenterrein?
Op het binnenterrein worden 2 ondergrondse vuilcontainers geplaatst.

7. Komen er ook enkele boompjes en verlichting?

Op het binnenterrein worden in ieder geval 4 bomen geplaatst en er wordt verlichting aangebracht.

In deze kennisgeving was sprake van een wijzigingsplan, nu ligt een bestemmingsplan voor. Het plangebied en de planinhoud zijn echter gelijk gebleven zodat de kennisgeving en ter inzage legging, de ingekomen reacties en de beantwoording daarvan onverminderd van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

5.1.5. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan lag van maandag 15 februari 2021 tot en met maandag 29 maart 2021 ter inzage. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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.'

Zeestad verworft alle gronden en verkoopt deze aan WSDH. Het kostenverhaal is dan ook verzekerd en er wordt voor het bestemmingsplan daarom geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

5.4. Conclusie

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

