wijzigingsplan Vinkenterrein Den Helder

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

wijzigingsplan Toelichting

Vinkenterrein Den Helder

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Bestaande situatie plangebied 11
2.2 Visie en motivering toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Europees beleid 13
3.2 Rijksbeleid 14
3.3 Provinciaal beleid 17
3.4 Regionaal beleid 19
3.5 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 Erfgoed 25
4.2 Bodem 26
4.3 Explosieven 27
4.4 Ecologie en stikstof 27
4.5 Externe veiligheid 28
4.6 Geluidhinder 29
4.7 Hinder van bedrijven 30
4.8 Bezonningsstudie 33
4.9 Verkeer en parkeren 34
4.10 Luchtkwaliteit 36
4.11 Water 37
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 38

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **43**
5.1 Algemeen 43
5.2 Bestemmingen 43

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **47**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het Vinkenterrein speelt al enkele jaren. Op 14 december 2020 heeft de gemeenteraad van Den Helder ingestemd met het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Vinkenterrein. Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van 34 woningen (16 koopwoningen en 18 middenhuurwoningen), een museale houtzaagmolen met educatieve activiteiten, verhuurbare garageboxen waarvan een aantal verhuurd zullen worden aan een wijkbeheerbuurtinitiatief en een buurtinitiatief voor een Heemtuin. Daarnaast zal een deel van de gronden worden gebruikt voor parkeren, speelweide, sportkooi, fietspad en groen (inclusief wadi). De voorziene ontwikkelingen kunnen deels niet op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Dit initiatief past wel binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 1.3. Onderhavig wijzigingsplan dient als juridisch planologisch kader voor deze ontwikkelingsopgave.

1.2 Plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden ten noorden van de woningen aan de Ruyghweg, ten westen van de Fabrieksgracht en ten oosten en zuiden van de Janzenstraat (kadastrale perceelnummer HDR00 - C - 14009). De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van het wijzigingsplan. Navolgende figuur geeft een indicatie van de ligging.

Figuur 1. Ligging plangebied binnen Den Helder

Figuur 2. Ligging plangebied

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

1.3.1 Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012 (vastgesteld 4 maart 2013). Het terrein heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijf', met de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1'. De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten, paden;
- sloten, grachten en bermen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- evenementen;
- terrassen;
- garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding "garage", bergingen en autoboxen;
- ter plaatse van de aanduiding "sport", is een sportveld toegestaan.

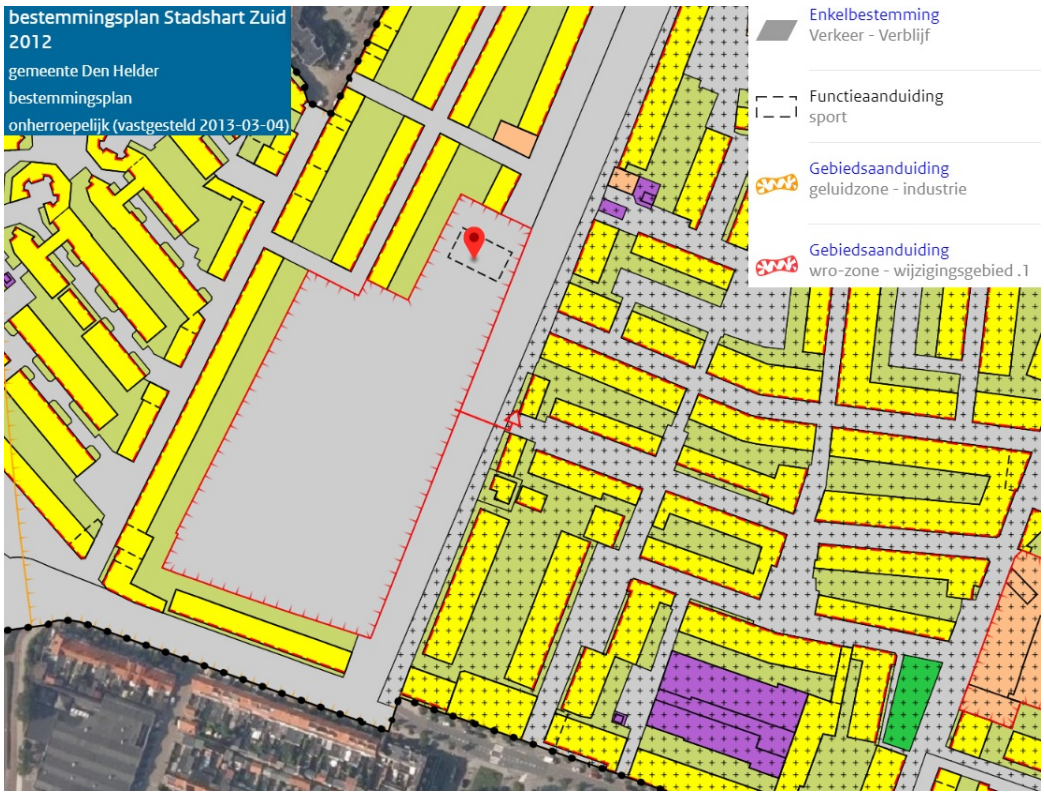
met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;

De voorziene woningen en de molen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan en daarmee strijdig met de bestemmingsregels uit het geldende bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012.

In het vigerend plan zit een wijzigingsbevoegdheid waarbij het college van burgemeester en wethouders de bestemming "verkeer-verblijf" kan wijzigen in de bestemming "maatschappelijk", "wonen", "tuin" en/of "groen", waarbij tevens binnen de gebiedsaanduiding één Oudhollandse molen is toegestaan met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca. De beoogde functies passen binnen deze

wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Stadshart Zuid' (2012)

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021

Het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 is op 27 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. De bedoeling van het paraplubestemmingsplan is dat in ieder deel van de gemeente Den Helder bij (bouw)ontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. In voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee wordt geregeld dat bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen of afwijken van het bestemmingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende parkeerbeleid van de gemeente Den Helder.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021

Op 9 juni 2021 is het paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021 vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan is een gemeentedekkende planologische regeling gemaakt waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen zijn verwerkt. In dit beleid zijn onder andere kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, die met dit paraplubestemmingsplan planologische vertaling hebben gekregen. Ook is er een regeling voor bed & breakfast opgenomen. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn verwerkt in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Ook is hier de beeldkwaliteit uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente is in hoofdstuk 3 uitgewerkt. Een omschrijving van de planologisch en milieukundige randvoorwaarden, ook wel omgevingsaspecten genoemd, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het wijzigingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het gebied betreft de voormalige locatie van een houtzagerij, waarbij de zaaginstallatie in de historische molen was gevestigd. Het terrein is gelegen langs de inmiddels gedempte Fabrieksgracht en de te zagen stammen werden via het water naar de houtzagerij getransporteerd. Op het terrein waren waterbekkens waarin de stammen lagen.

In 1897 brandde de molen af. Het terrein is in bezit gekomen van de gemeente Den Helder, de waterbekkens zijn gedempt en de bodem van de locatie was zwaar verontreinigd. Na lange tijd braak te hebben gelegen is de locatie grotendeels gesaneerd met een schone leeflaag tot 1 meter diepte met hieronder een signaallaag met als doel om hier op termijn woningbouw te kunnen realiseren.

Op het terrein is een tijdelijke overloopparkeerplaats gerealiseerd ten behoeve van het parkeertekort in de directe omgeving en als overloopparkeerplaats voor de piekmomenten van het stadshart. Verder is in samenwerking met de buurt een speelkooi voor de buurtkinderen gerealiseerd.

2.2 Visie en motivering toekomstige situatie

In 2017 is gestart met de planontwikkeling van het gebied, waarbij de samenwerking is gezocht met de lokale woningstichting (Woningstichting Den Helder). De woningstichting heeft een plan voor het gebied ontwikkeld dat in 2020 tot een afronding is gekomen met een digitale presentatie aan de buurt. Het stedenbouwkundig plan is als Bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. Onderstaand zijn een aantal impressies weergegeven. De stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Doel was niet alleen het realiseren van woningbouw (middenhuurwoningen en koopwoningen), maar ook het terugbrengen van de afgebrande molen binnen het gebied. Dit brengt een stuk historische allure terug binnen de buurt en daarnaast dient de molen als bezoekbare locatie voor toeristen en andere geïnteresseerden met informatie over de werking van een historische molen en als informatiecentrum met betrekking tot windenergie. In de molen komt ondergeschikte horeca om deze functies te ondersteunen en als ontmoetingspunt voor de buurt. De realisatie van de molen geschiedt door de Molenstichting.

Figuur 4. Impressie

Figuur 5. Impressie

In de door de partijen gezamenlijke uitgebrachte nieuwsbrief is het planvoornemen verder uiteengezet en is de omgeving aan de hand van een aantal vragen geinformeerd over het planvoornemen. In deze nieuwsbrief zijn ook meerdere impressies opgenomen. Deze nieuwsbrief is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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, een belangrijke rol. 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 om 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 hevigere 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 functionerend 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.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd 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 4.11. Het wijzigingsplan is daarmee in lijn met het gestelde in het Europees beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 NOVI

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.

Conclusie
Het planvoornemen zorgt voor een leefbaarder en sterker Den Helder. Het bouwplan is niet in strijd met de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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.

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

Waddenzee en 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.

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

3.2.3 Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016- 2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;

- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie
Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het wijzigingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op dit bouwplan worden toegepast. Met het planvoornemen worden 34 woningen (circa 50% huur en 50% koop) gerealiseerd en kan hiermee beschouwd worden als woningbouwlocatie en dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Motivering
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 woningbouw-programma 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 NoordHolland. 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 NoordHolland.

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. 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.

Conclusie
Het planvoornemen Vinkenterrein staat in de lijst opgenomen als verdichtingslocatie met status plan/besluit in voorbereiding en een per saldo te realiseren aantal woningen van 32 onderverdeeld in 16 huur en 16 koop. Inmiddels voorziet het plan in de realisatie van 34 woningen onderverdeeld in 18 huur en 16 koop. Gelet op het uitgangspunt van adaptief programmeren en het woonakkoord om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030 is het aantal woningen passend binnen de kaders. De woningen zijn voorzien op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Qua kwalitatieve behoefte wordt aangesloten bij de woningbehoeften zoals deze vermeld zijn in de woonvisie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

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 eefomgeving. 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.

Vijf 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.

Conclusie
Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan past daarmee in de visie van de provincie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 1 september 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, en de Wegenverordening. Voor dit wijzigingsplan is de bepaling in artikel 6.3 (Nieuwe stedelijke ontwikkelingen) 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.

Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

Conclusie
Op de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken is uitgebreid ingegaan in de paragrafen 3.2.4 en 3.4 zodat op dit punt wordt voldaan aan de Omgevingsverordening. Voor de functiewijzigingen die met het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, kan worden aangegeven dat uit de verordening geen beperkingen voortvloeien voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. In paragraaf 3.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

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 3.2.4 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 Regionaal actieprogramma wonen 2017- 2020 (RAP2.0)

Het RAP2.0 bevat procesafspraken over de periode tot en met 2020. In het RAP worden bestaande regionale afspraken bestendigd. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2.0 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

De afspraken in dit RAP zijn gebaseerd op de provinciale woningbouwprognose. De nieuwe prognose van de provincie laat zien dat de bevolking in de Kop op de korte termijn een kleine groei heeft, vooral door buitenlandse migratie. De binnenlandse migratie blijft negatief. Er is door vergrijzing een toename van alleenstaande ouderen (65+). Er is tevens een daling van de natuurlijke aanwas; er sterven meer mensen dan er worden geboren. Dit betekent dat er de komende jaren woningen vrijkomen door vergrijzing en sterfte. Op de korte termijn is er iets meer ruimte (groei) voor de woningbouwplannen, maar op de lange termijn laat de prognose een algehele daling zien van de bevolking.

Vraaggestuurd bouwen
Het convenant Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK, 28 oktober 2015) wordt als afweginginstrument voor bouwplannen gebruikt en de regionale afstemming hierover.

Binnenstedelijk bouwen en transformatie
Door toepassing van kwantitatieve en kwalitatieve programmering in het KwK en het hanteren van de systematiek van het afwegingskader krijgen binnenstedelijke woningbouwplannen voorrang. De planlocatie is een binnenstedelijke locatie.

Duurzaam bouwen
De regio richt zich op het behalen van de duurzaamheidsopgaven voor de regio uit het SER-energieakkoord en de verduurzaming van de particuliere en corporatievoorraad. De regio voert met samenwerkingspartners een 'meerjarenaanpak' uit betreffende verduurzaming van de regio. Er is geen regionaal duurzaamheidsbeleid, gemeenten benutten ieder de eigen mogelijkheden en doelstellingen.

3.4.4 Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland - Kwalitatief woningbouw programma van de Kop (kwk)

Op het convenant is al uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.2.4. 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 woningbouw-programma 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.

Conclusie
De voorgenomen planontwikkeling is in het kwk opgenomen. Dit betekent dat binnen de regio overeenstemming bestaat dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau er behoefte is aan de toevoeging van de woningen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Den Helder 2025

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

In de structuurvisie is gekozen voor een benadering die uitgaat van functionele netwerken. Een functioneel netwerk in de stad geeft de plekken in de stad aan die er tezamen voor moeten zorgen dat de economie van de stad goed kan functioneren, het woon- en leefklimaat voor inwoners op orde is, of de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers. Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen, te weten het bewonersdomein, het maritiem domein en het bezoekersdomein. Voor dit wijzigingsplan is het bewonersdomein relevant.

Bewonersdomein
Het bewonersdomein omvat alle gebieden in Den Helder die er samen voor moeten zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Prettig wonen, gaat in de eerste plaats over de kwaliteit van het woningaanbod en van de directe woonomgeving. Een goed leefklimaat wordt vooral bepaald door het voorzieningenniveau en de omgevingskwaliteit. Specifiek voor alleen het bewonersdomein gaat het om 'wonen en woonomgeving' en 'voorzieningen'.

Voor wat betreft wonen en woonomgeving wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen. Het streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad is ook leidend bij de herstel- en nieuwbouwopgave in het stadshart. Fysiek zal het aanzicht en de kwaliteit van woningen en panden met name in het stadshart moeten worden verbeterd, evenals de kwaliteit van de openbare ruimte. In samenwerking met betrokken partijen in de stad wordt uitvoering gegeven aan de sloop en nieuwbouw van verouderde woningen en winkelpanden, en het opvullen van lege gaten in het stadshart. In het kader van deze plannen wordt het opknappen en herinrichten van de openbare ruimte meegenomen. In de visie wordt voorts gesteld dat een duurzame renovatie van de bestaande woningvoorraad en duurzaam bouwen een grote rol speelt, met als doel om tot belangrijke energiebesparing en beperking van de C02-uitstoot te komen. Den Helder conformeert zich aan de landelijke doelstelling om in 2025 de uitstoot van CO2 binnen de gemeentegrenzen met de helft te verminderen ten opzichte van 1990.

Ten aanzien van voorzieningen wordt in de structuurvisie aangegeven dat een goed woon- en leefklimaat voor een belangrijk deel ook bepaald wordt door beschikbare voorzieningen die zo goed mogelijk zijn afgestemd op de behoefte van verschillende bevolkingsgroepen. Gelet op de gedifferentieerde samenstelling van de bevolking in Den Helder, en vanwege de centrumfunctie die Den Helder in de regio vervult, is een breed en toegankelijk voorzieningenpakket nodig van winkels, zorg, welzijn, onderwijs, jeugd, sport, kunst en cultuur. In Den Helder zijn en blijven de stedelijke voorzieningen in de eerste plaats geconcentreerd in het Stadshart en op Willemsoord, vooral op het gebied van winkel- en horeca-aanbod, kunst en cultuur.

Conclusie

Dit wijzigingsplan draagt bij een concentratie van stedelijke functies en ligt gunstig ten opzichte van de voorzieningen in het centrum en Willemsoord.

3.5.2 Woonvisie Den Helder 2020-2025 "Den Helder in beweging"

Op 2 november 2020 is de Woonvisie Den Helder 2020-2025 (“Den Helder in beweging”) vastgesteld. De beleidstermijn van de Woonvisie Den Helder 2016-2020 (“In Den Helder kan meer!”) was verlopen. De afgelopen jaren laten nieuwe trends en ontwikkelingen zien die om beleidsaanpassingen en aanvullingen vragen. Dit betreft met name de nieuwbouwopgave en de energieopgave. In de Woonvisie Den Helder 2020-2025 (“Den Helder in beweging”) is de geactualiseerde woonvisie met actualisaties op het gebied van de nieuwbouwopgave en de energieopgave.

Kern en koers van de Woonvisie zijn gewijzigd ten opzichte van de voorgaande jaren. Toen ging het woonbeleid met name om het behoud van inwoners, bestaande woningvoorraad en woonomgeving en voorzieningenniveau. In het licht van het Helders Perspectief is het beleid ook gericht op het aantrekken van nieuwe inwoners (toename werkgelegenheid en beroepsbevolking) en op het bieden van een veelzijdig en onderscheidend nieuwbouwprogramma. Het lokale woonbeleid zoals weergegeven in de nu voorliggende woonvisie en de afspraken die de gemeente maakt met woningcorporaties zijn bepalend voor de programmatische invulling van een woningbouwproject (huur/koop, prijssegment ed.). Daarnaast gaat het om actualisaties op het gebied van duurzaamheid en wonen met zorg

Kern en koers van deze woonvisie worden uitgewerkt in de volgende thema’s:

1. Kwantiteit en kwaliteit: vraag- en aanbodgerichte nieuwbouw; passende programmering huur/koop, prijssegment en woningtypologie op de juiste locaties, kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, gemengde en veilige wijken, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen,
2. Goed wonen voor iedereen: huisvesting doelgroepen: studenten, jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare groepen, statushouders, werknemers, levensloopbestendige woningvoorraad, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart.
3. Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving.

Conclusie
Het uitwerkingsplan draagt bij aan de realisatie van woningen in de gemeente Den Helder. Met de realisatie van 16 koopwoningen en 18 middenhuurwoningen wordt een woningprogramma gerealiseerd binnen de kaders van de Woonvisie. De beoogde woningen verschillen in prijsklasse en woningtype. De prijs van de koopwoningen moet nog worden bepaald. De huur van de middenhuurwoningen ligt boven de sociale huurprijs en het aanbieden van middenhuur komt tegemoet aan de vraag van mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of er nog niet aan toe zijn om te kopen, flexibel willen wonen. Deze woningen hebben deels opritten en garageboxen op het eigen perceel. De woningen zijn daarmee niet specifiek gericht op een bepaalde doelgroep. De woningen zullen geschikt zijn voor een verscheidenheid aan doelgroepen. Het gevarieerde aanbod draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van woningen en bewoners. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie.

3.5.3 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:
1. 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.
2. Een kader bieden voor een duurzame groenontwikkeling; inrichting, beheer en gebruik van groen moeten op elkaar zijn afgestemd.
3. 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 wijzigingsplan relevante beleidskeuzen de ontwikkeling van een centraal stadspark en het clusteren van buurtgroen genoemd.

Conclusie
Het plan creëert veel groen in een buurt met veel verstening. Dit betreft tevens gebruiksgroen voor bewoners en scholieren met de Heemtuin. Daarnaast zal in dit plangebied afstromend hemelwater worden gebufferd met een overstort op de Spoorgracht.

3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een direct uitvloeisel van bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken. Met dit wijzigingsplan wordt een planologisch kader geboden om de gewenste revitalisering van het plangebied mogelijk te maken. Het wijzigingsplan biedt de basis om een kwalitatief hoogstaande woon- en leefomgeving te realiseren met kwalitatief hoogstaande en bij de vraag aansluitende woningen en functies. Verder wordt in het wijzigingsplan een molen toegevoegd, een heemtuin mogelijk gemaakt en groen gerealiseerd. Op deze wijze draagt het wijzigingsplan bij aan het realiseren van een aantrekkelijke omgeving voor bewoners en bezoekers. Binnen het kader van dit wijzigingsplan is het ook mogelijk om de gewenste kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte mogelijk te maken. Het wijzigingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Erfgoed

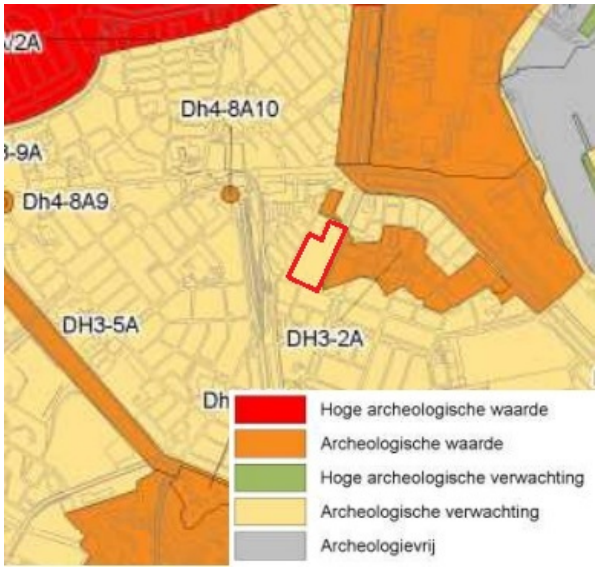
Wet- en regelgeving
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

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

4.1.1 Archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart hebben de gronden in het plangebied de waarde "archeologische verwachting". Gebieden met een archeologische verwachting zijn gebaseerd op historische gegevens en archeologische vondsten. Het betreffen echter grote terreinen, waarbij de exacte locatie van de archeologische resten/vindplaatsen niet bekend is. Hier worden archeologische vindplaatsen verwacht, maar in een lagere dichtheid dan in de zones met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 6. Uitsnede archeologische verwachtingskaart. Plangebied ligt bij benadering binnen het rode kader

Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat is aangemerkt als 'Archeologische verwachting'. Op de beleidsadvieskaart is daarvoor aangegeven dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 3 meter.

Onderhavig plangebied is tot 1 meter diep gesaneerd. Hieronder mogen alleen paalfunderingen doorsteken. Vanwege deze sanering kan het planvoornemen alleen gerealiseerd worden met paalfunderingen. Dat is een postzegelverstoring in archeologische begrippen en is nader onderzoek niet nodig.

In alle gevallen geldt dat mocht er tijdens bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, het bevoegd gezag overeenkomstig de Erfgoedwet hiervan op de hoogte gesteld dient te worden. Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.1.2 Cultuurhistorie

Zoals hiervoor genoemd heeft de gemeente Den Helder het Beleidskader Cultureel Erfgoed vastgesteld. De beleidsnota geeft aan welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en hoe met deze waarden omgegaan moet worden. Voor onderhavig plangebied zijn geen bijzonderheden vermeld.

Conclusie
Het planvoornemen mag op grond van het voorgaande ten aanzien van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Bodem

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

De locatie voor de voorziene woningbouw is, met uitzondering van één locatie, in zijn geheel gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag. Zie Bijlage 4 voor de beschikking Wet bodemsanering die ingaat op deze sanering. Waar in de de beschikking wordt gesproken over geschikt voor 'infrastructuur en groen' wordt door het bevoegd gezag tevens bedoeld dat de uitgevoerde sanering ook geschikt is voor woningbouw. Het bevoegd gezag wil de geregistreerde status pas wijzigen als zij het definitieve plan hebben gezien en goedgekeurd.

Met betrekking tot het achterpad achter de woningen van de Ruyghweg en de Sluisdijkstraat dient in het geval van tuinuitgifte aan de bewoners van deze bestaande woningen extra gesaneerd te worden. De grond onder het achterpad is namelijk slechts tot 30 centimeter diepte gesaneerd en dat moet in het geval van een tuin tot 1 meter diep worden gesaneerd. Deze gronden vallen echter buiten de grenzen van het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op ziet en kunnen daarom niet meegenomen worden in dit wijzigingsplan. Bij de overdracht van de gronden zal de gemeente de benodigde saneringen (laten) uitvoeren.

Daarnaast is de hoek Ruyghweg/Sluisdijkstraat nog niet gesaneerd, daar zit nog een asbestverontreiniging in de bodem. Deze sanering moet nog worden uitgevoerd. Deze gebieden zijn aangeduid op de saneringskaart die als Bijlage 5 is bijgevoegd. Het laten uitvoeren van deze saneringen binnen het plangebied zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Conclusie
Door de uitgevoerde sanering en het opnemen van de voorwaardelijke verplichtingen vormt het aspect

bodem op dit moment geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.3 Explosieven

Het plangebied is historisch verdacht op Niet gesprongen explosieven. In 2015 is een Projectgebonden Risicoanalyse -Niet Gesprongen Explosieven (PRA-NGE) opgesteld in combinatie met een Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) voor de gemeente Den Helder. In dit rapport is vastgesteld dat het werkgebied verdacht is op 25 lbs brandbommen en 250 lbs afwerpmunitie door een Brits bombardement in de nacht van 12-13 augustus 1940. Daarnaast heeft de Gemeente Den Helder een NGE-Risicokaart beschikbaar, deze is in 2009 opgesteld en geüpdatet in september 2017. Verder is in 2017 een Proces-verbaal van oplevering (PvvO) opgeleverd naar aanleiding van detectie- en benaderingswerkzaamheden op het Vinkenterrein (Bijlage 6).

In 2020 is een maatwerkadvies Bijlage 7 uitgebracht. Op basis van de onderzochte gegevens, rapporten en naoorlogse grondroerende activiteiten wordt geconcludeerd dat er in het werkgebied een kans bestaat dat tijdens de geplande werkzaamheden NGE worden aangetroffen en ongewenst tot uitwerking komen. Een klein deel van de geplande werkzaamheden zal plaats gaan vinden in de nog resterende verdachte laag. Het grootste deel van het terrein is vrijgegeven tot een bepaalde diepte of tot volledige diepte.

Geadviseert wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden de nog resterende delen van het werkgebied door middel van opsporing vrij te geven zodat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder verdere mitigerende maatregelen op het gebied van NGE. Deze opsporting is overeenkomstig het maatwerk advies geborgd in het wijzigingsplan. Deze gebieden hebben hebben de aanduiding Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven gekregen waarin is bepaald dat pas grondwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de de bodem vrij is van explosieven.

Conclusie
Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichtingen vormt het aspect explosieven op dit moment geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.4 Ecologie en stikstof

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale ruimtelijke verordening.

4.4.1 Ecologisch onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van dit project te toetsen, is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd Bijlage 8). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuur-bescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie bezocht door een ecoloog.

4.4.2 Stikstofdepositie

Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. De depositie van stikstof ten gevolge van het planvoornemen is berekend. In het gebied is de vestiging van een 34 woningen, een molen en diverse andere aspecten voorzien. De depositie van stikstof in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van het programma alsmede van het verkeer van en naar de diverse functies is berekend met programmapakket Aerius.

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De aeriusberekening is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Figuur 7. Rekenresultaat AERIUS

Conclusie
Uit de quickscan blijkt dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van soortbescherming en gebiedsbescherming zijn voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Het rijk heeft een risicokaart vervaardigd, waarop de verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied waar woningen zijn voorzien zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen liggen op een afstand van circa 528 meter en 733 meter en betreffen respectievelijk het tankstation met LPG aan de Kievietstraat en het tankstation met LPG op de hoek van de Ruyghweg en de Bassingracht. Het plaatsgebonden risico voor respectievelijk het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverinstallatie zijn 35 meter, 25 meter en 15 meter. Een LPG-tankstation kent bovendien een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir).

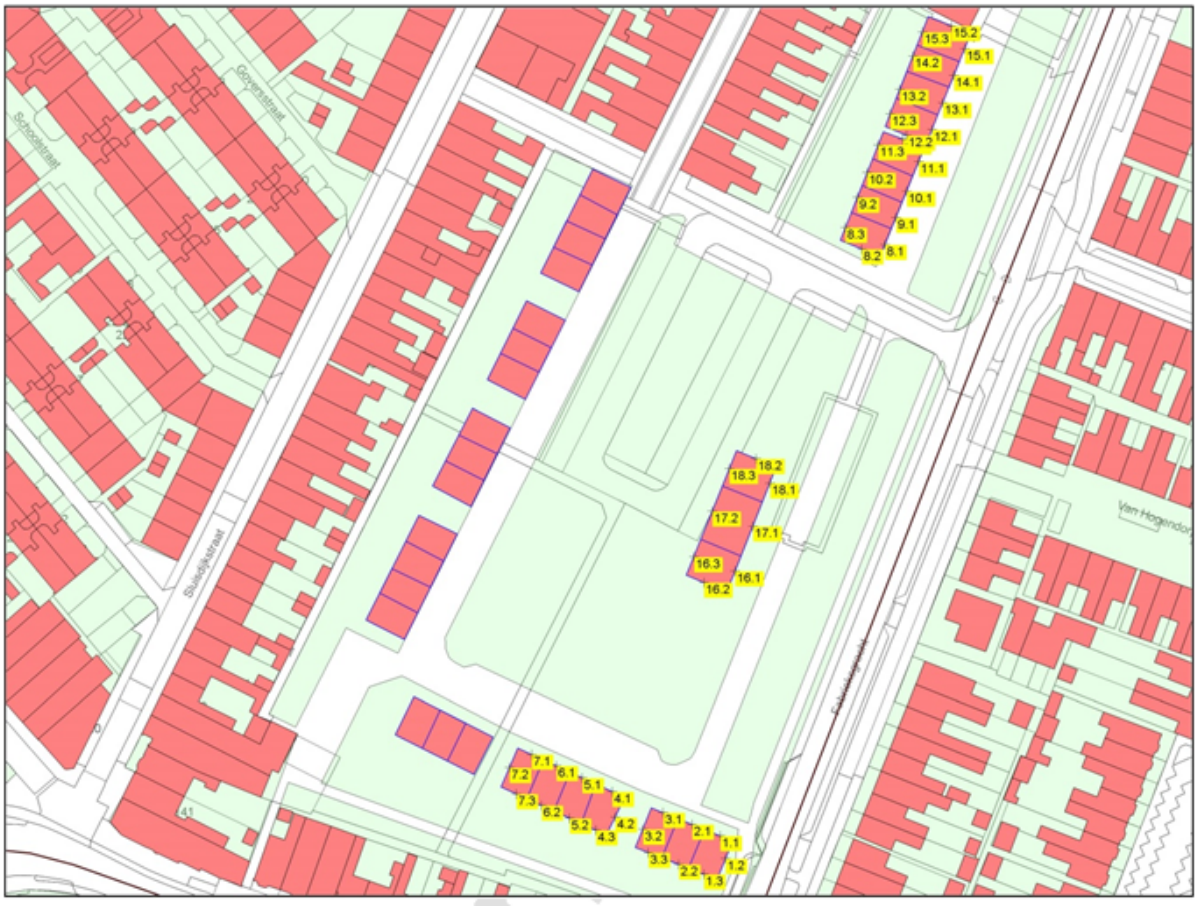
Conclusie
De aanwezige risicobronnen liggen op een dusdanige afstand dat deze niet van invloed zijn op het plangebied. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.6 Geluidhinder

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich binnen de geluidszones van de Parallelweg/Kievitstraat, Ruyghweg en Fabrieksgracht. Tevens bevinden de nieuw te realiseren woningen zich binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Haven Den Helder. Ten slotte liggen de te realiseren woningen binnen de zone van de spoorlijn Alkmaar – Den Helder.

Voor dit project is een akoestisch onderzoek (Bijlage 10) uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de te realiseren woningen. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Onderzoek
Uit het onderzoek blijkt dat 16 woningen (zie onderstaande figuren) niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai vanwege de Fabrieksgracht. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 11 dB vanwege deze weg.



Figuur 8. Waarneempunten

woning	waarneempunt	Fabrieksgracht 1e bouwlaag	2e bouwlaag	3e bouwlaag	4e bouwlaag	woning	waarneempunt	Fabrieksgracht 1e bouwlaag	1e bouwlaag	3e bouwlaag	4e bouwlaag
1	1.1	**54 dB**	**55 dB**	**55 dB**		10	10.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
	1.2	**58 dB**	**59 dB**	**58 dB**			10.2	33 dB	34 dB	37 dB	33 dB
	1.3	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**		11	11.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
2	2.1	**52 dB**	**53 dB**	**53 dB**			11.2	43 dB	44 dB	44 dB	44 dB
	2.2	**51 dB**	**52 dB**	**52 dB**			11.3	34 dB	35 dB	38 dB	32 dB
3	3.1	**50 dB**	**51 dB**	**51 dB**		12	12.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
	3.2	40 dB	42 dB	42 dB			12.2	43 dB	44 dB	44 dB	44 dB
	3.3	48 dB	**50 dB**	**50 dB**			12.3	31 dB	33 dB	36 dB	32 dB
4	4.1	48 dB	**49 dB**	**50 dB**		13	13.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
	4.2	46 dB	48 dB	48 dB			13.2	30 dB	32 dB	35 dB	32 dB
	4.3	44 dB	46 dB	46 dB		14	14.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
5	5.1	47 dB	48 dB	**49 dB**			14.2	31 dB	33 dB	34 dB	32 dB
	5.2	43 dB	45 dB	45 dB		15	15.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**
6	6.1	46 dB	47 dB	48 dB			15.2	42 dB	44 dB	**50 dB**	**51 dB**
	6.2	41 dB	43 dB	44 dB			15.3	33 dB	34 dB	36 dB	32 dB
7	7.1	45 dB	47 dB	47 dB		16	16.1	**52 dB**	**53 dB**	**53 dB**	
	7.2	35 dB	37 dB	38 dB			16.2	47 dB	**49 dB**	**49 dB**	
	7.3	40 dB	42 dB	43 dB			16.3	34 dB	35 dB	35 dB	
8	8.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**	17	17.1	**52 dB**	**53 dB**	**53 dB**	**53 dB**
	8.2	**49 dB**	**51 dB**	**51 dB**	**51 dB**		17.2	35 dB	35 dB	36 dB	37 dB
	8.3	35 dB	35 dB	37 dB	34 dB	18	18.1	**52 dB**	**53 dB**	**53 dB**	
9	9.1	**53 dB**	**54 dB**	**54 dB**	**54 dB**		18.2	48 dB	**49 dB**	**50 dB**	
	9.2	34 dB	36 dB	38 dB	33 dB		18.3	35 dB	35 dB	36 dB	

Figuur 9. Geluidsbelasting vanwege wegverkeer per waarneempunt per bouwlaag in dB incl. aftrek ogv art. 110g Wgh

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Helder een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Het ontwerpbesluit hogere waarde is als Bijlage 12 bijgevoegd.

Conclusie
Door het vaststellen van een hogere grenswaarde kan worden geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.7 Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

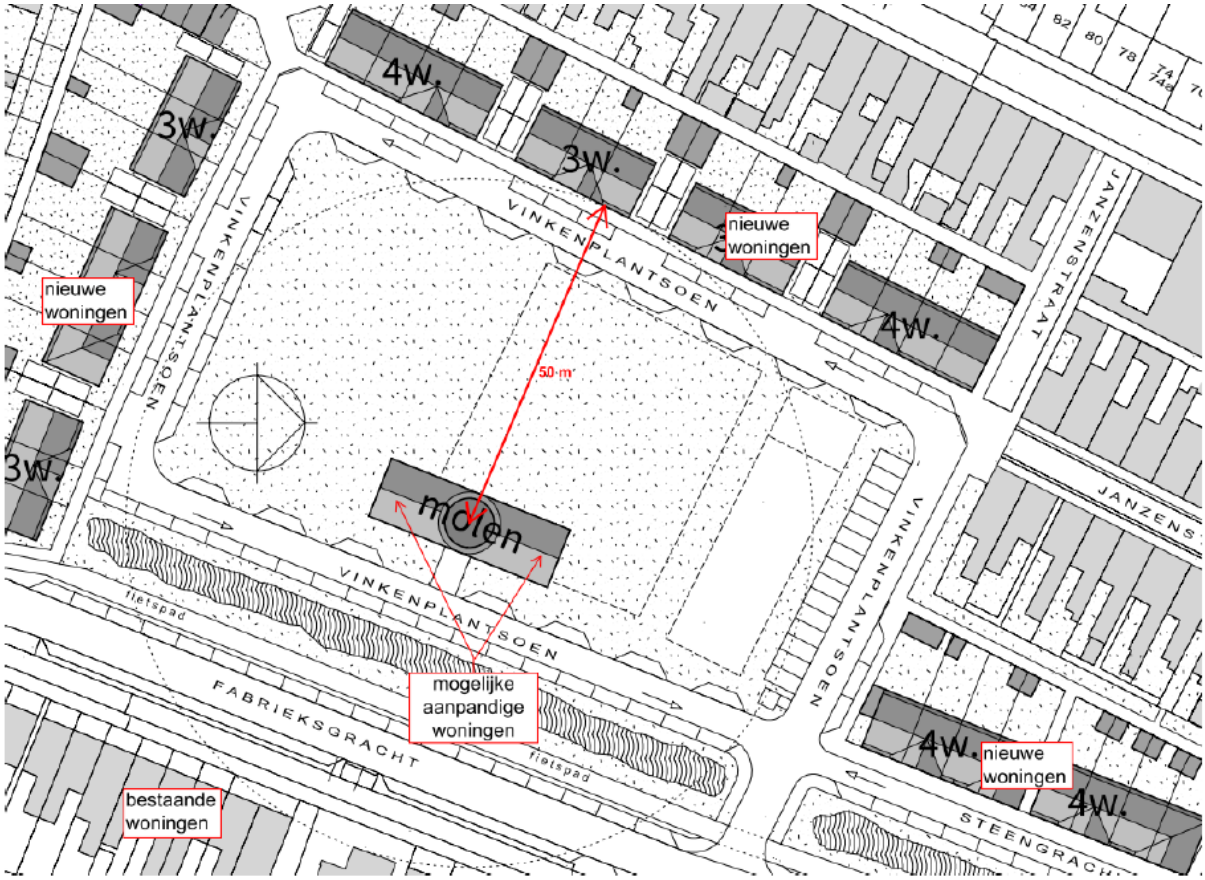
Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hinder-gevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek
Met dit wijzigingsplan worden 34 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waar deze op basis van het vigerend wijzigingsplan nog niet zijn toegestaan. Deze woningen worden gerealiseerd in een gebied omringd met woningen. In de directe nabijheid van de te realiseren woningen vinden in de huidige situatie voor het overige geen milieubelastende activiteiten plaats die van invloed zijn op de woningen.

Het planvoornemen zelf ziet wel op de realisatie van functies die van invloed kunnen zijn op de nieuw te realiseren woningen maar ook op de reeds bestaande woningen. Dit betreft de te realiseren houtzaagmolen en het gebruik van enkele garageboxen voor het wijkbeheerbuurtinitiatief. Onderstaand wordt ingegaan in hoeverre deze functies van invloed zijn op de omgeving.

Houtzaagmolen
Het Vinkenterrein betreft nieuwbouw van woningen en een Vinkenplantsoen waarop onder andere een historische houtzaagmolen wordt herbouwd. Aan weerszijde van deze molen bevinden zich bouwkundige vleugels waarin mogelijk een woonfunctie wordt gerealiseerd. Overige woningen zijn op tenminste 50 meter afstand gelegen. In onderstaand figuur is de situatie van de geprojecteerde molen en haar omgeving weergegeven.



Figuur 10. Vinkenterrein en geprojecteerde houtzaagmolen.

Vanwege de te realiseren molen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van voornoemde molen te bepalen ter hoogte van de woningen (zowel aanpandig als niet aanpandig) en in de aanpandige woningen en deze te toetsen aan de geluidgrenswaarden zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Tevens is onderzocht of voldaan kan worden aan de grenswaarden voor trillingen zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn bij een vergelijkbare molen te Westzaan (molen De Veldmuis) geluid- en trillingmetingen uitgevoerd. Vooralsnog wordt verondersteld dat de geluidemissie van de molen De Veldmuis gelijk zal zijn aan de geluidemissie van de geprojecteerde houtzaagmolen. Tevens wordt uitgegaan dat de optredende geluidniveaus in de molen De Veldmuis in de aanpandige ruimte vergelijkbaar zullen zijn met de geprojecteerde situatie bij de houtzaagmolen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de houtzaagmolen naar verwachting de aanpandige vertrekken zullen worden uitgevoerd met betonnen vloeren en dat bij de molen De Veldmuis houten vloeren zijn toegepast. Met betonnen vloeren worden lagere trillingniveaus in de vloeren verwacht.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van de aanpandige geluidgevoelige ruimten bedraagt ten hoogste 43 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in zowel de dag- als avondperiode.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op tenminste 50 m afstand bedraagt minder dan 40 dB(A) bedragen, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in zowel de dag-, avond- als nachtperiode.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de aanpandige geluidgevoelige ruimten bedraagt 30 dB(A), hiermee wordt voldaan aan grenswaarde uit het Activiteitenbesluit in de dag- en avondperiode.
- De optredende trillingsterkten in de aanpandige vertrekken zijn ruim lager dan de streefwaarde A1 uit de SBR richtlijn B en voldoen daarmee aan het Activiteitenbesluit.
- Uitgaande dat de geluid- en trillingemissie van de molen De Veldmuis vergelijkbaar is met die van de geprojecteerde houtzaagmolen mag verwacht worden dat in de geprojecteerde situatie van de houtzaagmolen in Den Helder wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor geluid en trillinghinder in zowel de dag- als avondperiode. In de nachtperiode zoud er een overschrijding kunnen optreden ter hoogte van en in de aanpandige woningen. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de molen in de nachtperiode niet in bedrijf zal zijn.

Daarnaast wordt er een overeenkomst gesloten met de Molenstichting waarin afspraken worden gemaakt over het voorkomen van overlast.

Wijkbeheerbuurtinitiatief

In onderstaand figuur zijn de vijf garageboxen aangeduid die binnen de toe te kennen bestemming maatschappelijk gebruikt gaan worden voor het wijkbeheerbuurtinitiatief een en ander in combinatie met de heemtuin met als doel:

- Het creëren van 'ons gevoel';
- Ouderen betrekken;
- Zingeving;
- Opbrengsten van de heemtuin (voedsel) collectief inbrengen;
- Dagactiviteit.

Het wijkbeheerbuurtinitiatief is een organisch organisatiemodel en zal in de loop der tijd groeien waarbij de bezettingsgraad van vrijwilligers verschilt.

De vijf garageboxen worden als volgt gebruikt:

- 2 boxen voor bedrijfsvoering. 1,5 box voor parkeerplaatsen machinepark* en 0,5 box voor parkeerplaatsen kleinschalig onderhoud en 1 box voor toilet, bijeenkomst (vergadering, koffie, verwarming) en gezelligheid;
- Op het stuk terrein tussen de boxen wordt gedurende de dag geparkeerd in verband met rangeren in de boxen. In de nacht wordt er niet geparkeerd op dit tussengebied;
- Het geluid kan het proefdraaien van een motor zijn , oppompen van de banden, onderhoudsgeluid. Dit zal allemaal overdag zijn, wel ook op zaterdag (is werkdag). Dit betreffen activiteiten die ook bij een reguliere garabox in een woongebied plaatsvinden;

- Gewerkt wordt nu op: maandagochtend, do ochtend en in de zomer op een extra dagdeel;
- In de wintermaanden zal met name kleinschalig onderhoud aan de machines op locatie plaatsvinden.

* Machinepark is:
- Trekker wagen met watermachine (heet water voor onkruid bestrijding);
- Hydraulische kraan;
- Borstelmachine (motor);
- Trekker;
- Aanhanger;
- Grasmaaier;
- Ander klein materieel: kettingzagen, bladblazers, zaaimachine (zout).

Figuur 11. Uitsnede planvoornemen met de garageboxen ten behoeve van de stichting buurtbeheer.

Het betreft hier een maatschappelijk wijkbeheerbuurtinitiatief en er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Er is ook niet de intentie om dit een bedrijfsbestemming te laten zijn. Het gaat vooral om opslag van materieel (identiek aan een reguliere garagebox) en om een pantry met kantine, vergaderruimte en toilet in één van de garageboxen. De activiteiten die enige vorm van lawaai kunnen maken zijn niet anders dan de activiteiten die je ook bij andere reguliere garageboxen van een particulier kan verwachten. Daarnaast zal er een overeenkomst worden gesloten met de stichting buurtbeheer om de overlast te reguleren. Het planvoornemen is passend op deze locatie.

Conclusie
Wat betref het aspect hinder van bedrijven is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8 Bezonningsstudie

Voor de nieuwe bebouwingssituatie op de projectlocatie is een bezonningsstudie voor de molen uitgevoerd (ook wel schaduwstudie genoemd). Deze studie is opgenomen in Bijlage 13. In de bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre in de toekomstige situatie sprake zal zijn van schaduwwerking van de draaiende molenwieken op naburige percelen Bij de bezonningsstudie is een voorstelling gemaakt van de schaduwwerking in diverse jaargetijden en op verschillende tijdstippen. Wat betreft schaduwwerking van bouwplannen gelden verder geen wettelijke regels waar aan getoetst kan en moet worden.

De metingen zijn uitgevoerd op 4 momenten per dag bij de aanvang van elk nieuw seizoen. Als ijkpunt wordt de eerste dag van het seizoen genomen.

- In de afbeeldingen van 21 maart zien we dat de schaduw in de lente niet tot aan de woningen reikt. Aan het eind van de dag reikt de schaduw van de molen tot aan de woningen aan de oostzijde van de Fabrieksgracht, maar dan gaat de zon al onder.
- In de zomer staat de zon op zijn hoogst en zijn de schaduwen het laagst. Pas vanaf 18:00 valt de schaduw van de molen voor een klein deel op enkele woningen aan de oostzijde van de Fabrieksgracht.
- De stand van de zon is op 21 september vergelijkbaar met 21 maart. Wederom valt er wat schaduw op enkele woningen aan de oostzijde van de Fabrieksgracht vlak voor zonsondergang.
- In de wintermaanden staat de zon laag wat zorgt voor langere schaduwen. Bij zonssopgang kan dit een beetje schaduw geven op enkele nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van de molen. Om 9:00 is dit voorbij. Er valt geen schaduw op de woningen aan de oostzijde, omdat de zon al vroeg ondergaat. Hierbij moet opgemerkt worden dat het aantal zonuren in de wintermaanden natuurlijk drastisch lager is dan in de zomermaanden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de schaduweffecten van de molen op de omgeving zeer gering zijn. Enkele woningen aan de oostzijde kunnen lichte schaduweffecten ondervinden in de lente en herfst vlak voor zonsondergang. Er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de situatie. Met de molenstichting zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt dat tijdens de dagen/tijdstippen dat er sprake is van slagschaduw op gevels van woningen zij het verbod hebben om de molen te laten draaien.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren
In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie een hoge parkeerdruk. Uitgangspunt van het planvoornemen is dan ook dat er voldoende parkeergelegenheid wordt toegevoegd. Hiermee voorziet het plan als zodanig op zichzelf in de behoefte aan parkeerplaatsen die hiermee ontstaat.

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers. Daarnaast heeft de gemeente Den Helder haar eigen parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021'. 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.

De verstedelijkingsgraad van een gemeente wordt vastgesteld door het CBS en is afhankelijk van het aantal adressen per vierkante kilometer. De adressendichtheid in Den Helder is door het CBS vastgesteld op 1665. Op basis van de publicatie van het CROW is de stedelijkheidsgraad van Den Helder daardoor “sterk stedelijk”.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de nota parkeernormen Den Helder 2017-2021. Omdat de 'Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021' niet ingaat op verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren. Deze laatste publicatie geeft ook inzicht in de verkeersgeneratie van een groot aantal functies. Hierbij is een functie gekozen die het meest aansluit bij de 'Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021'.

Verkeer
Om de invloed van het project op de verkeersgeneratie te onderzoeken, wordt een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie met de nieuwe situatie. 93 parkeerplaatsen (78 pp op het Vinkenterrein, 12 pp in de parkeerkoffer op de Steengracht, 3 pp langs de Fabrieksgracht) zijn nu ook al aanwezig en worden in dit plan enkel verplaatst en ingepast. Blijft voor de de verkeersgeneratie over de te realiseren woningen en de museale molen. Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van het gemiddelde kencijfer verkeersgeneratie voor 'Koop, huis, tussen/hoek' en 'huur, huis, vrije sector' uit CROW publicatie 381. Deze komen met elkaar overeen en sluiten aan bij de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder '2017 – 2021'

Ten behoeve van de verkeersgeneratie zijn onderstaande invoergegevens gebruikt. In het model is het verkeer van en naar de locatie opgenomen. De berekening van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie is met behulp bovengenoemde publicaties gedaan. Waar er geen gegevens uit de CROW publicatie beschikbaar waren is een schatting gemaakt, gebaseerd op een vergelijkbaar plan voor een molen/museum. Het CROW geeft geen kengetallen verkeersgeneratie voor de functie molen/museum. Voor deze functie zijn globale kencijfers aangehouden.

Functie	aantal/opp	eenheid	kencijfer	Verkeersgeneratie
Woningen	34	per woning	5,8	197,2
Museale molen	100 m²	100 m² bvo		30
Totaal aantal ritten/etmaal (afgerond)				227

Figuur 12. Verkeersgeneratie

Uit de berekening in bovenstaande tabel blijkt dat er in totaal voor onderhavig plangebied een extra verkeersgeneratie van 227 verkeersbewegingen per etmaal plaats zullen vinden. Het plangebied wordt ontsloten op de fabrieksgracht. Uit het akoestisch onderzoek (Bijlage 10) blijkt dat de fabrieksgracht in 2030 een etmaalcapaciteit heeft van 5.560. De toevoeging van 227 verkeersbewegingen betekent een toename van 4%. Geconcludeerd kan worden dat de Fabrieksgracht voldoende in staat is om de toename van het verkeer ten gevolge van het hotel te kunnen verwerken. Het voorliggende plan leidt niet tot capaciteitsproblemen.

Parkeren
Momenteel is binnen het plangebied een parkeerplaats aanwezig met 78 parkeerplekken voor de buurt en ten behoeve van overloop uit het centrum. En een parkeerhofje met 12 parkeerplekken aan de Steengracht en 3 parkeerplaatsen (langsparkeren) aan de Fabrieksgracht. Deze parkeerplekken worden verplaatst en ingepast binnen het nieuwe plan. Daarnaast komen er 48 nieuwe parkeerplekken bij ten behoeve van de molen en de nieuwe woningen, deels in het openbaar gebied en deels op eigen terrein van de nieuwe woningen.

Het aantal overloopparkeerplaatsen op het Vinkenterrein betreft 78 stuks. Deze parkeerplaatsen kunnen dus niet benut worden voor de beoogde nieuwbouwwoningen op het Vinkenterrein. De gebruiksmetingen uit 2018 geven aan dat het gebruik door-de-weeks op circa 60% zit, en op zaterdagen op 96%. Kortom het gebruik in de weekenden geeft geen ruimte voor vermindering van dit aantal. Daarnaast blijkt dat de parkeerdruk binnen het centrum groeiende is.

Op basis van de parkeernormen is de maximale parkeerbehoefte berekend. Onderstaand is het resultaat van de berekening weergegeven.

Functie	aantal/opp	eenheid	norm	behoefte
Woningen gemiddeld (inhoud 400 m³)	32	per woning	1,4	44,8
Woningen molen klein (inhoud <350 m³)	2	per woning	1,2	2,4
Overloop parkeren bestaand				78,0
Parkeerkoffer Steengracht bestaand				12,0
Fabrieksgracht langsparkeren bestaand				3,0
Molen (verenigingsruimte/cultreel centrum)	100	per 100 m²	2	2,0
Molen (expositieruimte)	211	per 100 m²	0,4	0,9
Totaal behoefte (afgerond)				144,0

Figuur 13. Tabel parkeerbehoefte op basis van functies

Uit figuur 13 blijkt dat er een maximale parkeerbehoefte op basis van de functies bestaat van 144 parkeerplaatsen. In onderstaande figuur is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen er in en nabij het plangebied worden gerealiseerd. Uit figuur 14 blijkt dat er 144 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Parkeerplaatsen	Aantal	Factor	totaal
Woning met garage met lange oprit (eigen terrein parkeren)	12	1,3	15,6
Openbare parkeerplaatsen in en rondom Vinkenplantsoen	122	1	122,0
Garageboxen	11	0,5	5,5
Woning met garage zonder oprit	2	0,4	0,8
Totaal aanwezig (afgerond)			144,0

Figuur 14. Te realiseren parkeerplaatsen.

Als beide figuren met elkaar worden vergeleken kan geconcludeerd worden dat alle benodigde parkeerplaatsen in of direct aansluitend op het plangebied worden gerealiseerd. Hierbij opgemerkt dat hier de totale parkeerbehoefte de bruto parkeerbehoefte betreft zonder rekening te hebben gehouden met aanwezigheidspercentages per functie op verschillende tijdstippen.

Conclusie
Ondanks de beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking van en naar het plangebied worden geen problemen voor de verkeersafwikkeling verwacht. Daarnaast worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het planvoornemen. Wat betreft verkeer en parkeren is het planvoornemen dan ook uitvoerbaar.

4.10 Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De eerste verlenging liep tot en met 31 december 2016. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft het NSL voor een tweede maal verlengd, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het Besluit tweede verlenging NSL is per 1 januari 2017 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. PM10 en PM2,5 hangen overigens sterk samen. De fractie PM2,5 is onderdeel van het PM10. Wanneer de luchtkwaliteit aan de PM10 normen voldoet wordt ook aan de PM2,5 normen voldaan.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2 of PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m^3 (Grenswaarde in 2017 is 1.241 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal).

De voorgaande vrijstellingsregeling voor woningbouwprojecten is van toepassing op het planvoornemen van dit wijzigingsplan.

Conclusie
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.11 Water

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht voor wijzigingsplannen. De watertoets omvat het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. In de toelichting van bestemmingsplannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin de resultaten van de watertoets aan bod komen.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn

Door Prommenz is een notitie watertoets Vinkenterrein Den Helder opgesteld (Bijlage 14). Deze notitie is tot stand gekomen na overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Uit de ontvangen adviezen van het HHNK volgen de volgende randvoorwaarden/opgeven voor het plangebied.

- realisatie van de compensatie van de toename verharding bedraag 11,15 % en dient te worden gecompenseerd;
- realisatie van een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater zoveel mogelijk wordt geinfiltreerd of 'vertraagd' en richting het oppervlaktewater wordt geleidt;

- het realiseren van een klimaatbestendige inrichting met concrete klimaatadaptieve maatregelen.

De notitie watertoets is in het kader van vooroverleg besproken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en akkoord bevonden waarbij het HHNK aanvullend heeft aangegeven de gronden die gebruikt worden voor de watercompensatie ook als zodanig te bestemmen. Uit de nottie watertoets blijkt dat binnen de ontwikkeling een opgave (504 m^2 en minimaal 294 m^3) ligt om extra waterberging te realiseren als compensatie. Vanwege het ontbreken van een watersysteem in het gebied moet de compensatie worden gerealiseerd door middel van een alternatieve waterberging. Als alternatieve waterberging worden twee wadi's ontworpen en gerealiseerd langs de Fabrieksgracht. De te realiseren wadi's hebben gezamenlijk een oppervlakte van 830 m^2. Aan de compensatie-eis wordt hiermee voldaan. De te realiseren wadi's zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming groen met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Wadi'. De bestemming 'Water' waar het HHNK in eerste instantie om heeft gevraagd is niet mogelijk. Binnen de wijzigingsregels (zie paragraaf 1.3.1) is het niet mogelijk de gronden te bestemmen als 'Water'. Vandaar dat er voor is gekozen om de gronden te bestemmen als 'Groen', waarbinnen water is toegestaan, met een specifieke aanduiding voor de wadi's.

Voor de aanvang van de werkzaamheden wordt de benodigde watervergunning aangevraagd.

Conclusie
Uit het oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan, mits de adviezen uit de watertoets gevolgd worden en de watercompensatie in onderling overleg met het HHNK wordt gerealiseerd.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Onderzoek
Op het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing.

	Activiteiten	**Gevallen**	**Besluit**
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Figuur 15. Onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit mer

Deze drempelwaarde wordt met de ontwikkeling uit dit wijzigingsplan niet overschreden. Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste

gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r.). Dit is niet het geval wanneer het bevoegd gezag tevens degene is die de activiteit onderneemt.

De gemeente Den Helder is initiatiefnemer voor het opstellen van voorliggend wijzigingsplan en is ook het bevoegd gezag. Er hoeft dan ook geen aanmeldnotitie te worden opgesteld en kan volstaan worden met de onderstaande m.e.r.-beoordeling.

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Criteria	**Beschrijving van mogelijke effecten**
Hoofdthema 1: Kenmerken van het project	
De omvang van het project.	Het plangebied is circa 1,5 hectare groot en voorziet in de bouw 34 woningen een museale molen. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
De cumulatie met andere projecten.	In de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal (beton, hout, grond).
De productie van afvalstoffen.	Enkel relevant tijdens de bouw

Verontreiniging en hinder.	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aerius-berekening. Gebruiksfase: er vindt toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen met consequenties voor geluid en luchtkwaliteit in de directe omgeving van de planlocatie plaats maar dit leidt, gelet op de afstand tot omliggende functies, niet tot relevante milieueffecten. Gelet op de omvang van het plan draagt het planvoornemen namelijk slechts in 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een eventuele toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied als gevolg van het planvoornemen is middels een Aeriusberekening in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De milieueffecten die vanuit de omgeving op het plangebied optreden (zoals geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en functies in de directe omgeving) zijn bestudeerd. Schadelijke effecten hiervan worden voorkomen door rekening te houden met geldende richtafstanden bij het opstellen van het planontwerp en het toekennen van een hogere geluidswaarde voor een deel van de woningen. Met betrekking tot het aspect bodem en niet gesprongen explosieven dient nog een sanering danwel opsporing plaats te vinden. Dit is geborgd in het wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de overige uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico over het plangebied gesitueerd is. Daarnaast is in de nabijheid geen sprake van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op het plangebied. De meest nabijgelegen risicobronnen op ruime afstand en zijn daarmee niet van invloed op de planlocatie. Met het planvoornemen worden voorts geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid (zoals hinderveroor-zakende objecten/activiteiten). Een goed ontwerp van de toekomstige woon- en leefomgeving op de planlocatie kan juist in positieve zin bijdragen aan de gezondheid van toekomstige bewoners.
Hoofdthema 2: Plaats van het project	
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit een grotendeels onbebouwd gebied en heeft hierin de bestemming Verkeer - Verblijf terwijl het grootste deel van de gronden thans als grasland zijn ingericht.

Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Door middel van flora- en faunaonderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna. Het plangebied heeft door het huidige gebruik geen hoge ecologische waarde. Geconstateerd kan worden dat gebieden met (hogere) natuurwaarden op een behoorlijke afstand van de planlocatie liggen en derhalve door het planvoornemen niet negatief zullen worden beïnvloed. Er bestaat namelijk geen directe ecologische relatie tussen de planlocatie, aard van het plan (bouwvoornemen met uitsluitend lokale effecten) en de soorten- en gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden in de regio.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Vanwege het huidige gebruik heeft het plangebied geen hoge ecologische waarde. Het planvoornemen leidt niet tot significant negatieve effecten op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, het NNN of weidevogelleefgebied. De uitgevoerde ecologische toetsing bevestigt dit. Op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Vanwege de aanwezigheid van een leeflaag (bodemsanering) kan enkel gebruik gemaakt worden van paalfunderingen. Dit zijn postzegelverstoringen en hebben geen invloed op de archeologische waarden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zullen ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn voorts geen negatieve effecten te verwachten.
Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
Het grensoverschrijdende karakter van het effect.	Geen
De intensiteit en de complexiteit van het effect.	De potentieel aanzienlijke effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Het effect is beperkt tot het plangebied en nabije omgeving. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht waaruit geen redenen blijken om aan te nemen dat sprake is van onoverkomelijke belemmeringen voor planontwikkeling op deze planlocatie.
De waarschijnlijkheid van het effect.	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer en luchtkwaliteit. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

Conclusie

De boordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar heeft in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu, is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Gezien de te verwachten effecten kan worden geconcludeerd dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.- procedure zinvol maken. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het planvoornemen is op dit punt uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan. Het juridisch bindende deel bestaat uit de regels en de verbeelding. De regels vormen het juridisch instrumentarium voor wat betreft het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen en aanduidingen die in de regels worden benoemd.

De verbeelding behorend bij dit uitwerkingsplan geeft de bestemmingen en aanduidingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.2. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn

Tot wordt hier nog opgemerkt dat het in casu gaat om een wijzigingsplan. Een wijzigingsplan is een type bestemmingsplan. Een wijzigingsplan is het gebruikmaken van een bevoegdheid die het college van burgemeester en wethouders toekomt. De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan aan het college van burgemeester en wethouders gegeven. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan. In casu is het 'bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012' het moederplan.

5.2 Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

BEGRIPPEN

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012. Voor het overig deel geldt dat is aangesloten bij het 'bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012', het moederplan van dit wijzigingsplan. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' zijn geactualiseerd c.q. nieuw zijn toegevoegd. Reden hiervoor is dat de gemeente Den Helder wenst te voorkomen dat woningen worden gebruikt voor woonvormen die de gemeente ter plaatse niet voor ogen heeft. Te denken valt aan de huisvesting van tijdelijke werknemers. De gemeente acht zulks huisvesting ter plaats van het wijzigingsplan niet gewenst.

WIJZE VAN METEN

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per

bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. De toekenning van bestemmingen tot een bepaald perceel is gebaseerd op het gewenste gebruik en een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.

Het wijzigingsplan kent de volgende vijf bestemmingen:

1. Groen;
2. Maatschappelijk;
3. Tuin;
4. Verkeer - Verblijf;
5. Wonen.

De bestemmingen zijn uit het moederplan overgenomen. Aanduidingen die in de bestemmingen voorkwamen maar niet voorkomen in het plangebied van dit wijzigingsplan zijn verwijderd. Daarnaast zijn in de diverse bestemmingen aanduidingen toegevoegd om het toekomstig gebruik specifiek te maken.

In de 'Bestemmingsregels' zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

Afwijken van de bouwregels

Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende besemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

ANTI-DUBBELTELREGEL

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

Verder bevatten de algemene regels ook vijf aanduidingsregels. Het gaat dan om 'Geluidzone - industrie',

'Overige zone - Bodemsanering 1'. De aanduiding 'Geluidzone - industrie' is overgenomen uit het vigerend moederplan. Deze aanduiding bepaalt dat ter plaatse van deze aanduiding (hetgeen het gehele plangebied van dit wijzigingsplan betreft) alleen zogeheten geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Uit de Begrippen (Artikel 1) volgt wat onder een geluidsgevoelig object moet worden verstaan. Verder regelt de aanduiding dat het niet is toegestaan het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

De tweede aanduiding betreft 'Overige zone - Bodemsanering 1'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van een nieuwe gebouwen zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (saneringsmaatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen). Deze aanduiding betreft dus een voorwaardelijke verplichting die beoogt dat gronden waar deze aanduiding ligt, eerst gesaneerd worden alvorens de nieuwe woningen worden gebouwd.

De derde, vierde en vijfde aanduiding betreffen 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven 1',' Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven 2' en 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven 3'. Ter plaatse van deze aanduidingen wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in elk geval gerekend het uitvoeren van grondroeringen zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de de bodem vrij is van explosieven.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS
De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
OVERGANGSRECHT
De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Er moet een exploitatieplan worden vastgesteld ter verzekering van het verhaal van kosten. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn categorieën aangewezen waarbij deze verplichting van toepassing is. Het bouwen van woningen valt onder de verplichting een exploitatieplan op te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan op basis van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening worden afgezien als er op een andere wijze is voorzien in het verhaal van kosten.

De Gemeente Den Helder heeft een overeenkomst gesloten met Helder Vastgoed over de samenwerking en uitvoering van het project Vinkenterrein. Samen met de woningstichting heeft de gemeente alle gronden in bezit en/of contractuele afspraken gemaakt met de particuliere eigenaren binnen het plangebied. Alle te verhalen kosten met betrekking tot het plangebied kunnen daarmee via de gronduitgifte verhaald worden. Kostenverhaal is op deze manier verzekerd, waardoor het niet noodzakelijk was om gelijktijdig met het moederplan een exploitatieplan vast te stellen

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met instanties die belangen hebben binnen het plangebied is overleg gepleegd over het bestemmingsplan. Met name met het HHNK is intensief overleg gepleegd om de waterbelangen goed te borgen. Het HHNK kan instemmen met de opgestelde watertoets. De opmerkingen van het HHNK zijn in de watertoets (Bijlage 14) en paragraaf 4.11. De reactie van het HHNK is als Bijlage 15 bijgevoegd. De provincie Noord Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Gelet op de presentatie van het project (digitale bijeenkomst in de schouwburg) eind 2020 en de positieve reacties die hierop zijn gekomen is er geen aanleiding om eerst een voorontwerp in inspraak te brengen.

Het ontwerpwijzigingsplan gaat conform artikel 3.8 Wro voor zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Op 21 juni 2022 heeft het college besloten het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden vrijgegeven voor terinzagelegging. Dit besluit is als Bijlage 16.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 28 juni 2022 tot en met 9 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn onderstaande aantal ambtelijke wijzigingen verwerkt.

- De specifieke gebruiksregel (artikel 6.4 lid a) is aangevuld met 'met uitzondering van het onder art. 6.1 toegestane buurtbeheerbedrijf';
- De specifieke gebruiksregels (artikel 6.4 lid c) zijn aangevuld zodat duidelijker is welke functies/activiteiten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - buurtbeheerbedrijf';
- Om het zicht op de molen zo veel mogelijk te behouden is artikel 3.2.2 aangepast in die zin dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming groen 1 meter bedraagt in plaats van de in het ontwerp opgenomen 3,5 meter;

- Om het zicht op de molen zo veel mogelijk te behouden is voor de twee te realiseren woningen aan weerszijden van de molen artikel 7.2.2 lid f toegevoegd met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - molenzone' die erop ziet dat de erfafscheidingen bij de woningen aan weerszijden van de molen maximaal 1 meter mogen bedragen. Daarnaast is artikel 7.2.3 met de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' toegevoegd die het vergunningsvrij bouwen bij deze twee woningen uit sluit;
- Voor de aangrenzende gebouwen aan de molen is een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen;
- Voor de uitoefening van de molen is een omloop nodig. Deze is mogelijk gemaakt in artikel 10.6 en het opnemen van de aanduiding 'Overige zone – stelling';
- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' is toegevoegd dat er sprake is van sociaal culturele en educatieve voorzieningen;
- Op basis van de bouwtekeningen (ik heb ze bijgevoegd) is geconstateerd dat er ook een logiesfunctie in de molen zit, dat moet planologisch geregeld worden;
- De maximale goothoogte voor de te realiseren woningen is aangepast van 6.00 meter naar 6,10 meter op basis van de meest recente tekeningen;
- De paraplubestemmingsplannen Parkeren 2021 en Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021 zijn verwerkt.

Na de ontwerpfase wordt het bestemmingsplan vastgesteld en bestaat er de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedurende zes weken.