



Locatieonderzoek Ankerplaatsen Den Helder

December 2023

Inleiding

Al enige jaren is de gemeente in overleg met maatschappelijke organisaties (GGD, DnoDoen e.a.) over de opvang van kwetsbare dak & thuislozen die voor veel overlast in de stad zorgen. Partijen zijn gemotiveerd om een passend woonaanbod in Den Helder te realiseren. Knelpunt in de aanpak van de overlastproblematiek is het gemis aan passende huisvesting voor een kleine groep overlast gevende zwerfende burgers. Deze mensen passen vanwege hun gedrag en/of verslaving niet binnen reguliere woningen en woonvormen of de maatschappelijke opvang. In 2021 is hiervoor de notitie Wonen met toezicht 'Ankerplaatsen Den Helder' bestuurlijk vastgesteld. Gezocht wordt naar mogelijkheden een aantal woonplekken te realiseren voor hen. Het project 'Ankerplaatsen' is een deelproject van het 'Versterkingsplan tegen Dak- en thuisloosheid regio Kop van Holland (2020)' Den Helder.

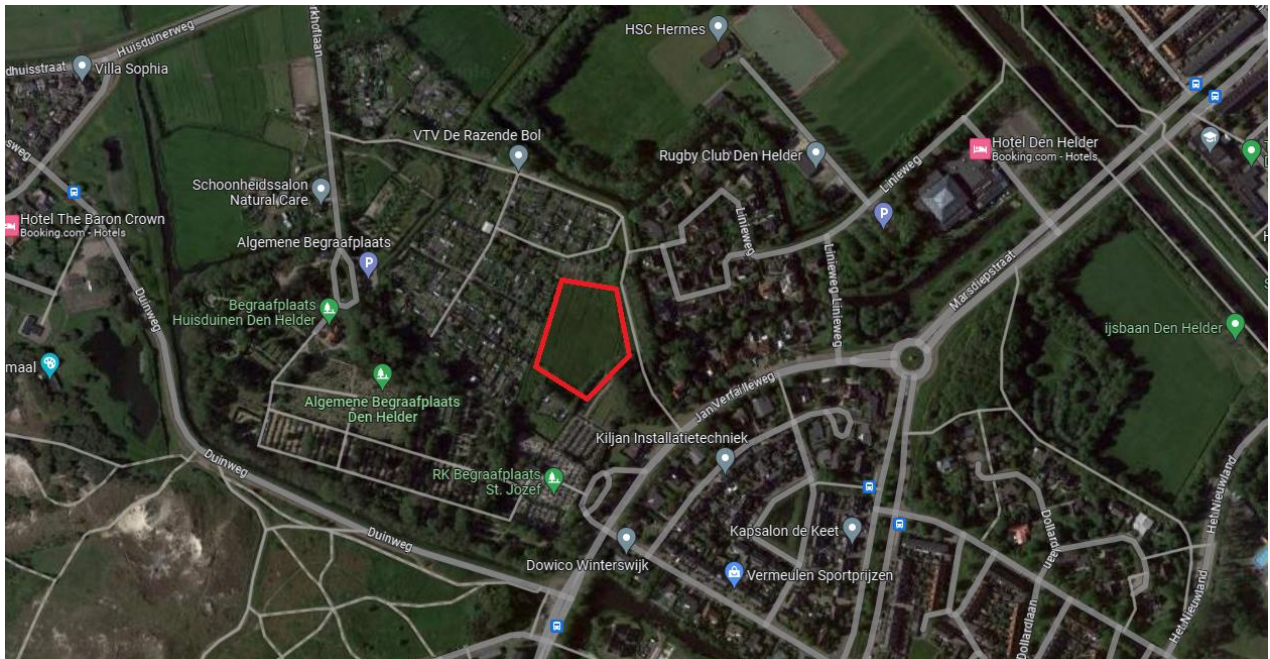
Het vinden van een geschikte locatie blijkt een moeizaam proces. Al jaren wordt gezocht naar een geschikte locatie om 10-12 Ankerplaatsen te realiseren met een gemeenschappelijke ruimte. Het terrein zal worden omheind met een hekwerk en er zal cameratoezicht aanwezig zijn. Voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoefte dienen binnen acceptabele afstand (een maximum van 1,0 kilometer wordt aangehouden) van de locatie te zijn gelegen. Ondanks dat de bewoners van de Ankerplaatsen een plek nodig hebben waar zij enigszins hun eigen gang kunnen gaan, blijven zij uiteraard onderdeel van de Helderse samenleving.

Om uiteenlopende redenen is nog steeds geen geschikte locatie gevonden. In deze memo is worden de verschillende locaties beoordeeld middels een quickscan. Aan elke locatie zitten voor- en nadelen. De locaties worden behandeld in de volgorde van wenselijkheid vanuit het oogpunt van geschiktheid van de locatie en een goede ruimtelijke ordening.

1. Tuinderspad

Eigenaar: Gemeente

Perceeloppervlak: circa 7.250 m²



Ontsluiting over voetpad is voornamelijk aandachtspunt tijdens aanleg van het project. Omliggende percelen betreft een begraafplaats en moestuinen. Planologisch zijn er geen beperkingen. In het verleden weerstand vanuit de buurt tegen jongerenhuisvesting, toen heeft de buurt zelf het betreffende pand gekocht. Gezien de te verwachten weerstand zal dit procedureel vrijwel zeker voor vertraging zorgen.

Op de voorbereiding van vergunningen is onder de omgevingswet in principe de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat op de aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen 8 weken (eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken) moet worden beslist. De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) wordt de uitzondering.

Voor een beperkt aantal activiteiten wordt onder de Omgevingswet de uitgebreide procedure voorgeschreven. Allereerst kan dit het geval zijn als een aanvrager en het bevoegd gezag gezamenlijk de voorkeur geven aan het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarnaast zijn in de wet specifieke activiteiten benoemd, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

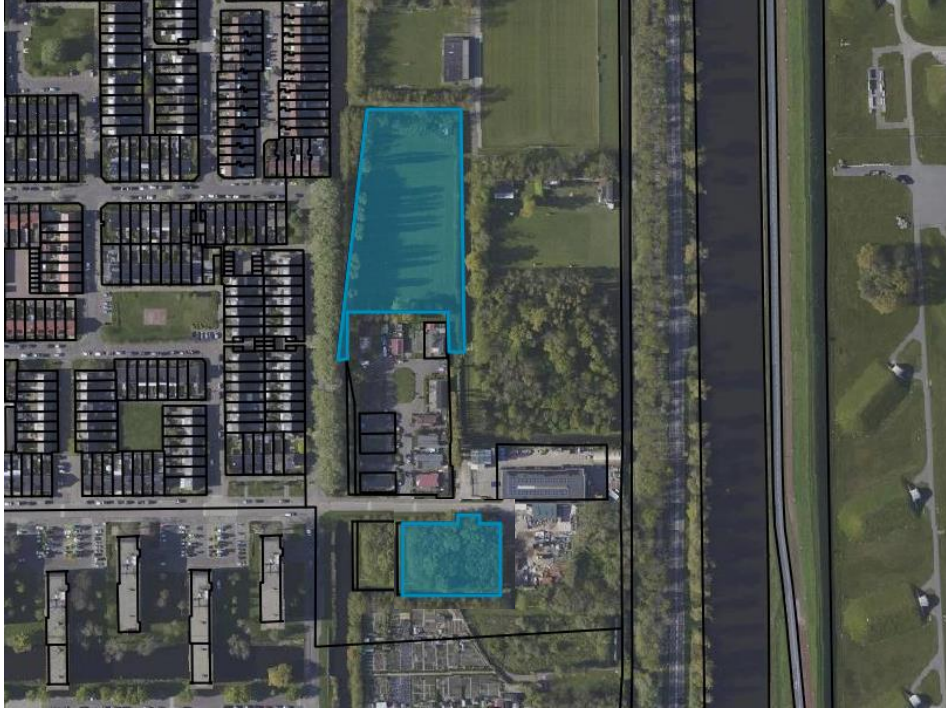
Tot slot kan het bevoegd gezag zelfstandig de uitgebreide procedure van toepassing verklaren voor een BOPA waarbij het moet gaan om een "activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving" en "waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben". Dit zijn open normen, waarbij de vraag is hoe deze normen in de praktijk worden ingevuld.

Conclusie: Planologisch mogelijk wel weerstand vanuit de buurt te verwachten.

2. G.P. Blankmanstraat

Perceeloppervlak circa 6.000 m² en 2.650 m².

De eerste locatie is een stuk grond gelegen aan de G.P. Blankmanstraat naast het woonwagenkamp. Deze grond is van de gemeente en heeft als bestemming sport. Het perceel onder het woonwagenkamp heeft de bestemming groen en is ook eigendom van de gemeente.



Het bovenste perceel wordt momenteel verhuurd aan Zeemacht en het perceel wordt incidenteel gebruikt voor boogschieten. Bij het vorige bestuur was het eventueel wel bespreekbaar dat de verhuur van dit perceel zou worden beëindigd. Inmiddels is er een nieuw bestuur dus zou dit opnieuw moeten worden verkend.

Het perceel onder het woonwagenkamp is een bosje wat verder niet in gebruik is. Vanuit flora en fauna zal dit een belemmering zijn. Verder is deze locatie ook eigenlijk te klein voor het aantal beoogde ankerplaatsen. Beide percelen liggen buiten de plofzone van de munitieopslag, maar wel binnen de zone waarbij er rekening moet worden gehouden met de bouwwijze. Er mogen geen gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie alsmede grote glasoppervlakken worden gerealiseerd. Daarnaast ligt de locatie in de geluidzone van de industrie Haven. Hier zal extra aandacht voor moeten zijn en zal een besluit i.v.m. hogere geluidswaarde moeten worden genomen. Planologisch zijn er dus geen beperkingen voor de noordelijke locatie

Het woonwagencentrum heeft recentelijk zelf aangegeven te willen uitbreiden nu alle plaatsen binnenkort bezet zijn. Zij beroepen zich daarbij op toezeggingen uit het verleden. OOV ziet geen bezwaren om de Ankerplaatsen naast het woonwagencentrum te realiseren.

Op de voorbereiding van vergunningen is onder de omgevingswet in principe de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat op de aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen 8 weken (eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken) moet worden beslist. De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) wordt de uitzondering.

Voor een beperkt aantal activiteiten wordt onder de Omgevingswet de uitgebreide procedure voorgeschreven. Allereerst kan dit het geval zijn als een aanvrager en het bevoegd gezag gezamenlijk de voorkeur geven aan het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarnaast zijn in de wet specifieke activiteiten benoemd, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

Tot slot kan het bevoegd gezag zelfstandig de uitgebreide procedure van toepassing verklaren voor een BOPA waarbij het moet gaan om een “activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving” en “waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben”. Dit zijn open normen, waarbij de vraag is hoe deze normen in de praktijk worden ingevuld.

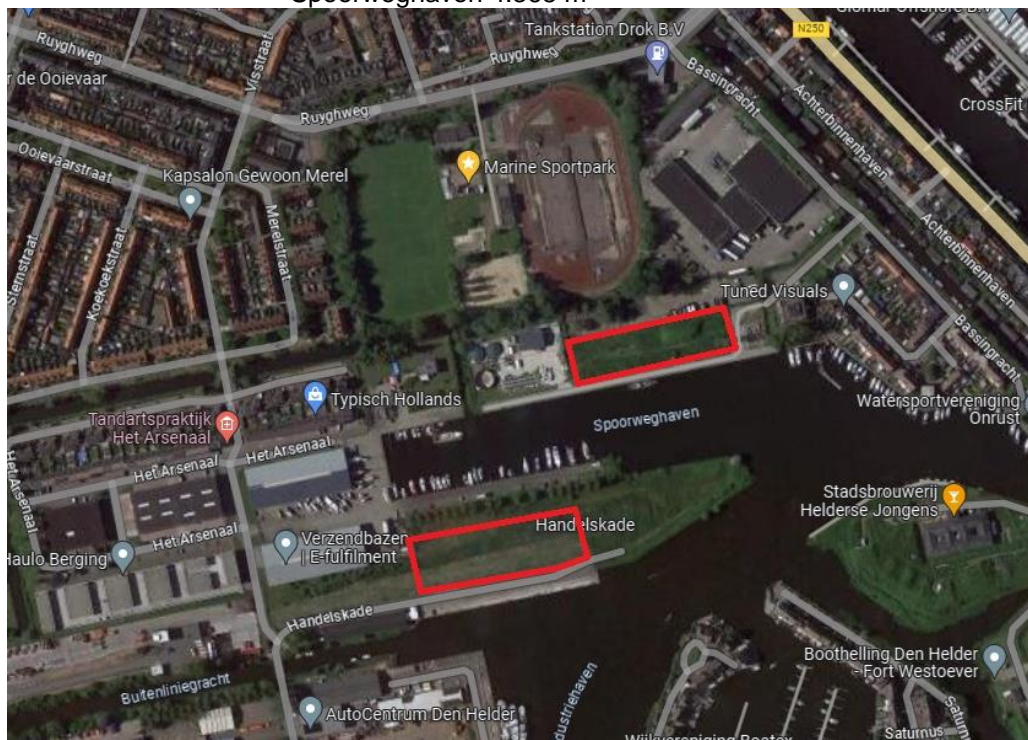
Conclusie: Noordelijke locatie is kansrijk indien we de huurovereenkomst met Zeemacht kunnen opzeggen. Daarnaast is het wenselijk ruimte te reserveren voor een mogelijke uitbreiding van het woonwagencentrum.

3. Westoever Handelskade en Spoorweghaven

Eigenaar: Gemeente

Perceeloppervlak: Handelskade 6.000 m²

Spoorweghaven 4.368 m²



3.a. Handelskade

Locatie ligt nabij het tijdelijke onderkomen van het dierenasiel. Goede afspraken met dierenasiel zijn belangrijk aangezien het toegangshek wordt gedeeld, mogelijke optie om aparte toegangsweg te realiseren. Op de locatie (samen met Spoorweghaven) is een transformatie naar regulier wonen en herstel van de ontbrekende schakel in de beleving van De Stelling Den Helder voorzien. Hiervoor is al een concept plan, op basis waarvan Zeestad een opdracht voor verdere uitvoering heeft gekregen. Daarvoor zal een ruimtelijke procedure nodig zijn. Moet op termijn (max. 10 jaar) wijken voor herontwikkeling Westoever gebied.

Locatie is nu bedrijventerrein met kaderuimte aan het water al is deze al jaren niet in gebruik. Wat ruimtebeslag betreft zijn er mogelijkheden om Ankerplaatsen en de kaderuimte naast elkaar te realiseren. Ankerplaatsen hebben echter invloed op de activiteiten van de omliggende bedrijven. Omgevingsdienst heeft negatief geadviseerd: *Het omliggende industrieterrein is geschikt voor bedrijven die zware bedrijvigheid uitoefenen met alle uitstoot die daarbij komt kijken. Het is daarom niet geschikt om hier woningen, in welke vorm dan ook, te realiseren. De locatie aan de Handelskade ligt op het geluidgezoneerd industrieterrein Westoever. Bij het realiseren van een geluidsgevoelige functie op een gezoneerd industrieterrein is er geen sprake van “een goede ruimtelijke ordening”.*

Vanuit team omgeving is aangegeven dat met de adviezen en kennis van de locatie onmogelijk een goed onderbouwd ruimtelijk besluit kan komen om met een vergunning af te wijken binnen deze bedrijfscategorie t.b.v. wonen. De verleende vergunning zal bij een rechtsgang geen stand houden en ook kunnen omliggende bedrijven planschade claimen.

Realisatie is alleen mogelijk door de milieucategorie van het terrein zelf en van omliggende percelen af te waarderen. Bij een eerdere inventarisatie is geconstateerd zich op het bedrijventerrein bedrijven van categorie A, B en C bevinden als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Over het algemeen is het aspect geluid maatgevend voor de respecteren afstand tot gevoelige functies. Bij een eventueel vervolgonderzoek zal geanalyseerd moeten worden wat de geluidsbelasting op de gevels zal zijn. De resultaten van de onderzoeken moeten onderbouwen dat op een verantwoorde wijze overgegaan kan worden tot de afwaardering van toegestane bedrijfscategorieën.

Op de voorbereiding van vergunningen is onder de omgevingswet in principe de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat op de aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen 8 weken (eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken) moet worden beslist. De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) wordt de uitzondering.

Voor een beperkt aantal activiteiten wordt onder de Omgevingswet de uitgebreide procedure voorgeschreven. Allereerst kan dit het geval zijn als een aanvrager en het bevoegd gezag gezamenlijk de voorkeur geven aan het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarnaast zijn in de wet specifieke activiteiten benoemd, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

Tot slot kan het bevoegd gezag zelfstandig de uitgebreide procedure van toepassing verklaren voor een BOPA waarbij het moet gaan om een "activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving" en "waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben". Dit zijn open normen, waarbij de vraag is hoe deze normen in de praktijk worden ingevuld.

Het alternatief is om op deze locatie een omgevingsplanwijziging door te voeren, waarbij er een gedegen onderzoek komt met omliggende bedrijven om een woonbestemming in het gebied in te passen. Dit is een langdurig traject, maar eigenlijk de enige optie.

Conclusie: Niet geschikt zonder nader onderzoek en planologische wijziging omliggende percelen. De juridische houdbaarheid, alsmede de economische uitvoerbaarheid (planschade), vormen een reëel afbreukrisico.

3.b Spoorweghaven:

Op locatie rust recht van opstal ten behoeve van nutsvoorzieningen de Marine, daarnaast is de kade in beheer bij de PODH. Op de locatie (samen met Handelskade) is een transformatie naar regulier wonen en herstel van de ontbrekende schakel in de beleving van De Stelling Den Helder voorzien. Hiervoor is al een concept plan, op basis waarvan Zeestad een opdracht voor verdere uitvoering heeft gekregen. Daarvoor zal een ruimtelijke procedure nodig zijn. Verder moet de locatie op kortere termijn (circa 5 jaar) beschikbaar zijn voor herontwikkeling Rughweg-gebied. Ook is in het gebied is nu overlast van zwemmende jongeren, aangezien zwemmen hier verboden is. Ook hier hebben de Ankerplaatsen invloed op de activiteiten van de omliggende bedrijven.

Vanuit team omgeving is aangegeven dat met de adviezen en kennis van de locatie onmogelijk een goed onderbouwd ruimtelijk besluit kan komen om met een vergunning af te wijken binnen deze bedrijfscategorie t.b.v. wonen. De verleende vergunning zal bij een rechtsgang geen stand houden en ook kunne omliggende bedrijven planschade claimen. Voor deze locatie gelden dezelfde overwegingen als voor de locatie Handelskade. Met dien verstande dat de afstand tot bedrijvigheid groter is. Voorts zijn hier in de directe nabijheid al woningen aanwezig, die mogelijk maatgevend zijn.

Op de voorbereiding van vergunningen is onder de omgevingswet in principe de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat op de aanvraag om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen 8 weken (eenmaal te verlengen met maximaal 6 weken) moet worden beslist. De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) wordt de uitzondering.

Voor een beperkt aantal activiteiten wordt onder de Omgevingswet de uitgebreide procedure voorgeschreven. Allereerst kan dit het geval zijn als een aanvrager en het bevoegd gezag gezamenlijk de voorkeur geven aan het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarnaast zijn in de wet specifieke activiteiten benoemd, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

Tot slot kan het bevoegd gezag zelfstandig de uitgebreide procedure van toepassing verklaren voor een BOPA waarbij het moet gaan om een “activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving” en “waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben”. Dit zijn open normen, waarbij de vraag is hoe deze normen in de praktijk worden ingevuld.

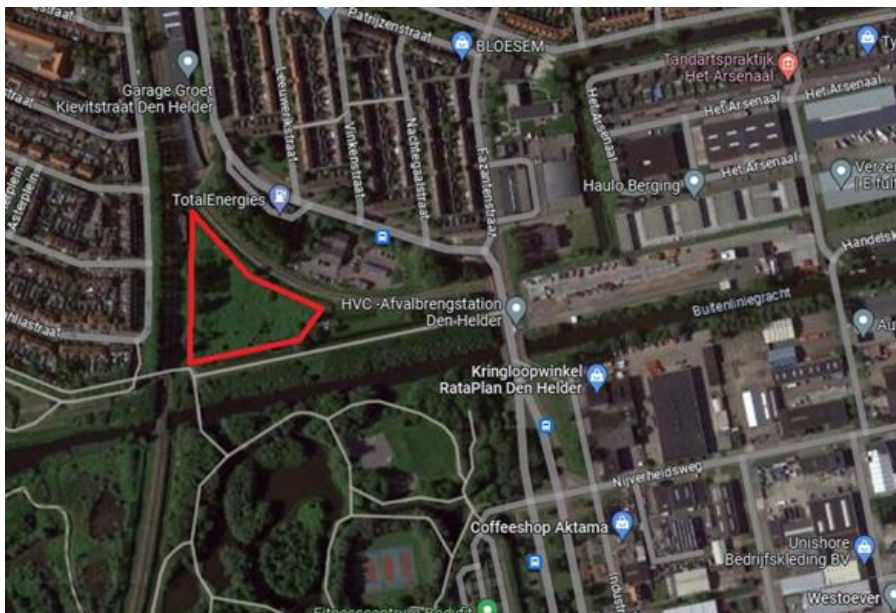
Het alternatief is om op deze locatie een omgevingsplanwijziging door te voeren, waarbij er een gedegen onderzoek komt met omliggende bedrijven om een woonbestemming in het gebied in te passen. Dit is een langdurig traject, maar eigenlijk de enige optie.

Conclusie: Niet geschikt zonder nader onderzoek en planologische wijziging omliggende percelen. De juridische houdbaarheid, alsmede de economische uitvoerbaarheid (planschade), vormen een reëel afbreukrisico.

4. Westoever Spoorwegdriehoek

Eigenaar: Gemeente

Perceeloppervlak: 7.500 m²



Spoorwegdriehoek

Ontsluiting loopt over een afgesloten terrein van NS over het rangeerspoor. NS heeft aangegeven dat het spoor in gebruik is en er geen mogelijkheid is om deze locatie over het spoor te bereiken. Dat kan alleen via een bewaakte spoorwegovergang, brug of tunnel. Ontsluiting zou dan plaats moeten vinden via het fietspad aan de zuidzijde.

Gebied is nu verwilderd en mogelijk risico flora en fauna. Planologisch is het echter niet mogelijk door Veiligheidszone LPG van Total tankstation aan de Kievitstraat en geluidsoverlast railverkeer.

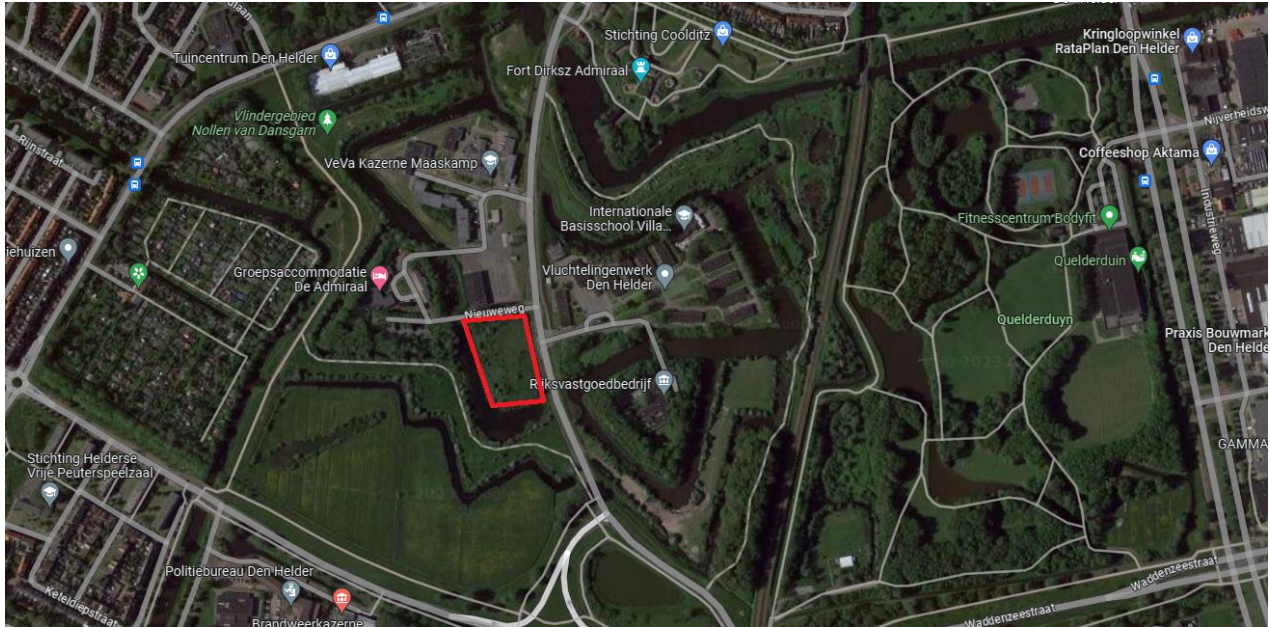
Conclusie: Niet geschikt door beperking LPG-tankstation en spoor.

5. Nieuweweg

Perceeloppervlak circa 5.400 m²

Locatie aan de Nieuweweg, schuin tegenover het Asielzoekerscentrum.

Dit stuk grond eigen eigendom van de staat (Defensie) en valt dus onder het Rijksvastgoed.



De locatie ligt op de Stelling en vallen onder het Beschermd Stadsgezicht. Vanuit stedenbouw en de visie op de stelling is het alleen gewenst om hier iets te realiseren als de verbinding tussen de Nieuw Den Helder, de Stelling en de stad wordt versterkt. Uitgangspunten hierbij zijn dat het openbaar toegankelijk worden en iets toevoegen aan de beleving van het fort. Dat is bij Ankerplaatsen niet het geval. Vanuit erfgoed is het dus geen wenselijke ontwikkeling.

Na lang traject hebben Atelier rijksbouwmeester en erfgoedcommissie negatief geadviseerd en heeft het Rijksvastgoedbedrijf aangegeven niet mee te willen werken om de grond beschikbaar te stellen, ook niet voor een kortere periode. Na personele wisseling is nog een ultieme poging gedaan om met de Rijksbouwmeester tot een passende oplossing. Ook dat is recent gestrand en het Rijksvastgoedbedrijf wil definitief niet meewerken.

Conclusie: Niet haalbaar aangezien RVB niet wil meewerken.