



Bijlage 5 Nota van beantwoording

inspraak- en vooroverlegreacties

Voorontwerp bestemmingsplan
Stadshart West 2016

Toelichting

Het voorontwerpbestemmingsplan Stadshart West 2016 heeft vanaf 18 januari 2016 tot en met 29 februari 2016 ter inzage gelegen. Het plan heeft in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website. Tevens is het voorontwerp toegezonden aan meerdere overleginstanties. De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

In het kader van deze inspraakprocedure hebben wij 14 reacties ontvangen. Na het verwerken van de inspraakreacties en het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan stellen wij de indiener hiervan met een brief op de hoogte. In deze brief geven wij tevens aan dat indiener in de ontwerp fase kan reageren op het bestemmingsplan. Ook hebben 3 overleginstanties (de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In deze Nota van beantwoording geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties worden kort weergegeven en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie veranderingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reacties voortkomen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel zal worden opgestart.

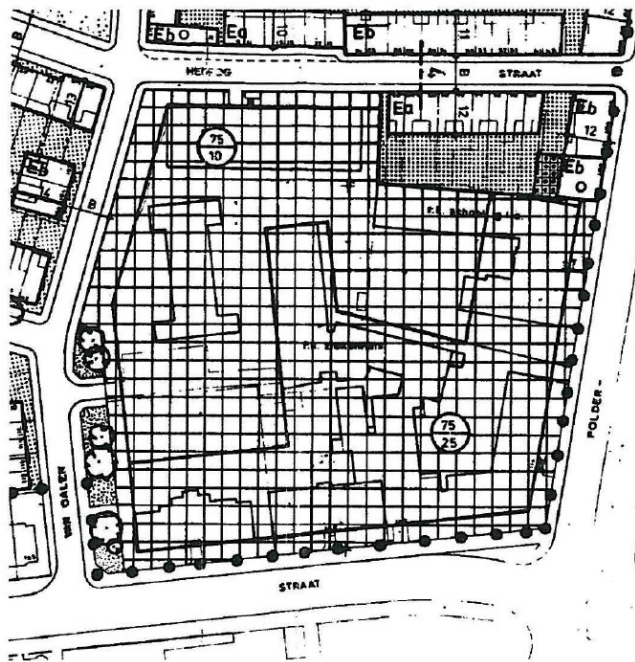
A. Beantwoording inspraakreacties

1. Stichting Woontij,
Thijsselaan 2,
1791 VH Den Burg

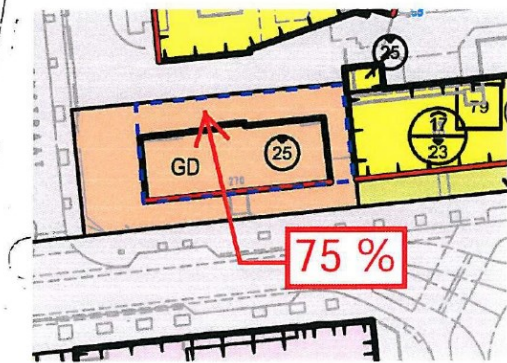
(AI16.00540, 4 februari 2016)

Inspraakreactie:

1. Wij kunnen instemmen met de bouwhoogte van 25 meter en de aangeduide voorgevellijn. Echter, in de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Van Galenbuurt 1978" heeft de locatie van de voormalige rijks katholieke basis school (rkbs) De Windwijzer een maximum bebouwingspercentage van 75%. Zie figuur 2 hieronder.
Wij verzoeken de gemeente Den Helder, conform het bestemmingsplan "Van Galenbuurt 1978", voor de locatie van de voormalige rkbs De Windwijzer een maximaal bebouwingspercentage van 75% in de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshart West te verwerken zoals opgenomen in onderstaande verbeelding [fig. 3]. Dat was de afspraak die wij met u hebben gemaakt in het kader van de behandeling van onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013 in de vergadering van de raadscommissie SOB van 19 februari 2014.



Figuur 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Van Galenbuurt 1978
bebouwingspercentage 75% (blauwe stippellijn)



Figuur 3:

2. Rkbs De Windwijzer heeft in het vigerende bestemmingsplan Van Galenbuurt 1978 (artikel 3 van de voorschriften) de bestemming: 'bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorend terrein', op grond van deze bestemming zijn toegestaan kerken, scholen, verenigingsgebouwen, kantoorgebouwen en andere openbare- en bijzondere gebouwen zoals een stadhuis en een kantongerecht, de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder dienstwoningen en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen. Wij gaan ervan uit dat de nieuwe bestemmingen 'kantoren, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden' minimaal dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden zullen hebben dan de vigerende bestemming.

Het bouwvlak in de verbeelding van bestemmingsplan "Stadshart West" dient ter plaatse van de voormalige rkbs De Windwijzer afmetingen te hebben die overeenkomen met 75% van het bestemmingsvlak volgens de plankart van het vigerende bestemmingsplan "Van Galenbuurt 1978". Zie figuur 3 hierboven. Dit bouwvlak kan vervolgens tot 25 meter hoog worden bebouwd.

Bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan kan de gemeente inderdaad kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

De wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken.

De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Echter, volgens vaste jurisprudentie moet de haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan aangetoond worden en dat is niet gebeurd. Zie tevens onze reactie hieronder ten aanzien van het akoestische onderzoek. Voorts merken wij op dat de wetgevingszone - wijzigingsgebied waarbinnen de bestemming 'gemengd' volgens artikel 7.5 van de regels van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen', met de aanduiding 'wonen-woongebouw', niet is aangeduid in de verbeelding.

3. De geluidbelasting L den - veroorzaakt door wegverkeerslawaai Javastraat [50 km] op de voorgevel van de voormalige rkbs De Windwijzer is volgens situatietekening d.d. 21 mei 2015, bijlage van het Akoestisch onderzoek van de RUD Noord-Holland Noord, 58 - 63 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde Wgh van 48 dB fors overschreden. Een hogere waarde bij een nieuwe woning in stedelijk gebied mag nooit meer bedragen dan 63 dB. Waarschijnlijk is de geluidbelasting op de voorgevel van de voormalige rkbs De Windwijzer hoger dan 63 dB.

Conclusie: het akoestisch onderzoek gaat niet uit van nieuwe ontwikkelingen terwijl er wel een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Gemengd naar Wonen is opgenomen. Het akoestisch onderzoek toont niet aan dat een wijziging naar de bestemming Wonen op de locatie van de voormalige rkbs De Windwijzer ruimtelijk aanvaardbaar is.

4. De als bijlage 3 opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. oktober 2012 zijn op 8 januari 2013 door het college vastgesteld. Dus na het sluiten van de koopovereenkomst in januari 2011 en na de juridische leveringen van de grond en opstal aan Woontij.

Bij brief van 21 november 2012 heeft Woontij gereageerd op een brief van de gemeente van 25 oktober 2012 en nadrukkelijk verklaard het niet eens te zijn met de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Op pagina 4 van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en op pagina 2 van het collegebesluit van 29 oktober 2013 [registratienummer RVO13.0166] wordt gesteld dat locatie De Windwijzer deel uit maakt van het project Tjempaka. Dat is niet juist.

Conclusie: stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben planologisch-juridisch gezien geen rechtskracht en mogen niet worden opgenomen in een bestemmingsplan, ook niet als toelichting.

Samenvatting

Voor de herbestemming of herontwikkeling van de locatie De Windwijzer zijn op dit moment (nog) geen concrete plannen. Wij verzoeken u om deze reden het perceel ter plaatse van de voormalige rkbs De Windwijzer, groot ca. 1.100 m², in het bestemmingsplan "Stadshart West" planologisch-juridisch gezien minimaal de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Van Galenbuurt 1978" toe te kennen.

Beantwoording:

1. Het opnemen van een bouwvlak ter grote van de bestaande bebouwing komt overeen met het bebouwingspercentage van 75% over een groter bouwvlak. Te meer omdat er bij Woontij thans nog geen concrete plannen zijn voor nieuwbouw.
Planologisch zien wij echter geen belemmeringen om het bestemmingsplan aan te passen conform het verzoek van Woontij.

2. Tm 4.

Aangegeven wordt dat de haalbaarheid op de locatie aanwezige wijzigingsbevoegdheid niet afdoende in het plan is opgenomen. Ook wordt aangegeven dat het in het plan opgenomen akoestisch onderzoek de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet voldoende onderbouwd.

Bovenstaande wordt onderschreven, daarom zal worden voorgesteld de in de bestemming Gemengd opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen. Als er zich concrete plannen voordoen om ter plekke woningbouw te realiseren dan zal dan met een afwijkingsprocedure de initiatiefnemer moeten aantonen dat zijn plan uitvoerbaar is. Ook zullen de plannen dan beoordeeld worden op hun stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid, waarbij de huidige aanwezige bebouwing zeker een rol zal spelen.

Door het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid kan ook de daaraan verbonden stedenbouwkundige randvoorwaarden welke als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen verwijderd worden.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen aan te brengen t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan:

Verbeelding

Aanpassen verbeelding in overeenstemming met figuur 3 van de zienswijzen.

Regels

Artikel 7.5 Wijzigingsgebied binnen de bestemming Gemengd verwijderen.

Toelichting

Bijlage 3 van de toelichting verwijderen

2.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

1. Het kinderdagverblijf op de Wilhelminastraat 12 staat naar mijn mening op de nominatie voor sloop. In hoeverre is dat nog aan de orde?
2. Tevens is de parkeerplek in deze straat een puinhoop, kan dit opnieuw ingedeeld worden.
3. In plaats van het kinderdagverblijf kan naar idee van indienster beter nieuwe parkeerplaatsen gemaakt worden.

Beantwoording:

1. Het pand Wilhelminastraat12 is niet in het bezit van de gemeente. Tot op heden zijn ons geen plannen van de eigenaren bekend voor sloop.
2. Het indelen van parkeerplaatsen is geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt. Uw opmerking is doorgestuurd naar de afdeling Stadsbeheer welke met de inrichting van de straten belast is.
3. Sloop is zoals verwoord onder 1. niet aan de orde. Hierdoor is herinrichting van het gebied thans ook niet aan de orde.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

3.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

1. Al jaren zijn de parkeerterreinen in zowel de Wilhelminastraat als de Witte de Witstraat niet om aan te zien en kampt de buurt al jaren met een parkeerprobleem. In het voorontwerp bestemmingsplan is hierover niets terug te vinden.

Beantwoording:

1. Het onderhoud van parkeerplaatsen is geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt. Uw opmerkingen zijn doorgestuurd naar de afdeling Stadsbeheer welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte.
2. Dat de buurt kampt met een tekort aan parkeerplaatsen is bekend. Om deze reden is in de regels opgenomen dat alle nieuwe ontwikkelingen dienen te voorzien in parkeerplaatsen overeenkomstig de nota Bouwen en parkeren van deze gemeente. Dit lost echter niet het bestaande (historische) tekort aan parkeerplaatsen op. Voor het oplossen van dit probleem is een bestemmingsplan niet het geëigende middel. Los van het bestemmingsplan is deze problematiek ook een van de belangrijkste punten in de visie Van Galen welke door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is duidelijk gesteld dat de gemeente met uw buurt zal meedenken aan het zoeken naar oplossingen voor in uw buurt bestaande problemen waaronder verkeer. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat verwacht wordt dat de buurt zelf probeert zijn problemen op te lossen en dat de gemeente initiatieven zal ondersteunen. Het onderwerp bewonersvisie "Van Galen 2025" wordt nader behandeld is onder Hoofdstuk C, ambtshalve wijzigingen.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

4.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

1. Meer parkeerruimte rondom de Krugerstraat, Polderweg, C. Evertsenstraat.
Een aantal panden welke al heel lang leeg staan toch slopen en veranderen in parkeerplaatsen.
 - Horecapand - C. Evertsenstraat;
 - Kinderopvang Wilhelminastraat 12;
 - Smith – Witte de Witstraat
2. Waarom wordt de bedrijfsbestemming tussen de Ruitersstraat en Krugerstraat niet gezamenlijk met de gronden met de aanduiding Parkeren ingericht als een groot parkeerterrein.

Beantwoording:

1. Dat de buurt kampt met een tekort aan parkeerplaatsen is bekend. Om deze reden is in de regels opgenomen dat alle nieuwe ontwikkelingen dienen te voorzien in parkeerplaatsen overeenkomstig de nota Bouwen en parkeren van deze gemeente.
Dit lost echter niet het bestaande (historische) tekort aan parkeerplaatsen op. Voor het oplossen van dit probleem is een bestemmingsplan niet het geëigende middel.
Ten aanzien van de aangevoerde adressen kan het volgende gemeld worden
 - Horecapand C. Evertsenstraat, - voor dit pand is zienswijze ingediend om in dit pand een aantal woningen mogelijk te maken
 - Het pand Wilhelminastraat12, -is niet in het bezit van de gemeente. Tot op heden zijn ons geen plannen van de eigenaren bekend voor sloop.
 - Smith – Witte de Witstraat, - deze locatie is (thans nog) in het bezit van de gemeente. Voor deze locatie bestaan plannen om de bestaande bebouwing te transformeren naar 3 woningen. De achter deze woningen gelegen gronden (in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding parkeren, worden thans aangeboden aan de omliggende woningen om als tuin gebruikt te worden. Als deze verkoop op niets uitloopt is het mogelijk om ter plekke een parkeerruimte te creëren.
2. De bedrijfsbestemming gelegen tussen de Ruitersstraat en de Krugerstraat is particulier bezit. Bij de gemeente zijn geen plannen bekend om de locatie te verkopen. De gemeente ziet in het kader van het bestemmingsplan dan ook geen reden om het betreffende pand te verwerven. Ten aanzien van de grond met de aanduiding parkeren wordt verwezen naar het antwoord bij de derde bullet van punt 1.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

5.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

Bij vernieuwen van de riolering wordt de stoep dan overal even breed?. Nu kan je niet met ze tweeën naast elkaar lopen of met een kinderwagen. De lantaarnpalen staan ook in de weg.

Beantwoording:

Het inrichten van de openbare voorzieningen waartoe een stoep behoort is geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt.

Als uw straat de weg bijvoorbeeld door riolering werkzaamheden wordt gereconstrueerd dan zal de verantwoordelijke afdeling voorafgaande aan deze werkzaamheden contact opnemen met de bewoners van deze straat. Op dat moment kunt u reageren over de voorgestelde wijze van inrichting van uw straat.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

6.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

1. Parkeerprobleem Krugerstraat, dit als gevolg van betaald parkeren Bothastraat – Wetstraat – Oranjestraat – Hertzogstraat – Polderweg (verschuiven van het probleem).
In de Witte de Witstraat staan altijd 2 tot 3 oude Dafjes en een oude Ford Thauis van 1 eigenaar. Hierdoor worden constant 4 parkeerplaatsen bezet gehouden.
Iets verder staat een oude camper (eigenaar woont in de Stationsstraat) en komt met eigen auto naar hier en ruilt van auto, dit is weer een verlies van een parkeerplaats. Sinds kort staan er 2 campers.
Vrijwel iedere dag staan er 4 a 5 werkbusjes (wonen niet in de Krugerstraat) zodat ik op betaald parkeren moet gaan staan.
2. Voorgesteld wordt het oude pand van Smit + 2 woningen op de hoek (waarvan 1 in eigendom is bij de gemeente) te slopen en daar een parkeergelegenheid te maken.
3. Nog mooier is om het pand Ruyterstraat 36-38 (verlengde van Smit) opkopen en slopen zodat mensen uit de Ruyterstraat en Krugerstraat achteruit naar hun auto kunnen.
4. Creëer voor bedrijfsbusjes bewaakte parkeerplaatsen bijvoorbeeld in de Trompstraat (Groen van Prinsterschool).
5. Nog een optie, maak van de Krugerstraat eenrichtingsverkeer vanaf bv de PWA Singel zodat schuine parkeervlakken tot de mogelijkheid behoort.
6. Maak van de Krugerstraat eventueel ook een blauwe zone, het is wel het verleggen van het probleem maar met parkeerplaatsen op plaatsen van Smit en Ruyterstraat 36-38 kan dit weer jaren mee.
7. Maak van parkeerplaatsen oude Fort garage vrij parkeren voor winkelpersoneel uit de stad.

Beantwoording:

Algemeen:

De zienswijzen van indiener hebben allemaal betrekking op de inrichting van de openbare weg en het gebruik hiervan.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben de gronden met betrekking tot de punten 1, 5 en 6 de bestemming Verkeer-Verblijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk ongebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Een bestemmingsplan is niet het medium waarin de feitelijke uitvoering (inrichting) van het gebied wordt geregeld.

Samengevat het bestemmingsplan voorziet al in de mogelijkheid parkeervoorzieningen te realiseren.

Hieronder worden de overige punten behandeld:

1. Zie hierboven, een bestemmingsplan regelt niet hoeveel auto's van één persoon waar geparkeerd wordt;
2. En 3.
Het slopen van enkele panden ten behoeve van parkeren is niet aan de orde, het voorstel is niet financieel onderbouwd, ook zij de panden in particulier bezit;
4. Het betreft hier een voorstel tot feitelijke uitvoering. De voorgestelde gronden zijn in particulier bezit, als indiener van zienswijzen plannen heeft dan dient hij dit met de huidige eigenaar van gronden te regelen. Vanuit de gemeente zijn er thans geen plannen en middelen om tot aankoop van de gebouwen en gronden over te gaan.
7. De locatie van de oude Fort garage is gelegen buiten het plangebied en daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

7.

(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

Parkeerproblemen

Door ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum heeft de Van Galenbuurt een groter parkeerprobleem gekregen.

Parkeerprobleem Krugerstraat, dit als gevolg van betaald parkeren Bothastraat – Wetstraat – Oranjestraat –Hertzogstraat – Polderweg (verschuiven van het probleem). Mensen parkeren hun auto in gebieden waar geen betaald parkeren is met als gevolg dat de bewoners niet meer kunnen parkeren.

Dit komt o.a. door mensen die in de stad werken, maar ook door de bedrijfjes die aan de Polderweg zitten: twee kappers, advocatenkantoor en sinds kort kraamhulp/verloskundige praktijk. Bij al deze bedrijfjes komen cliënten en er werkt personeel, die geen vergunning hebben voor deze straten en die daarom de auto in de wijk zetten/ straten waar geen vergunning voor nodig is.

Dit probleem kan nog verergerd worden door toekomstige ontwikkelingen zoals een andere functie voor de voormalige bibliotheek.

Er is ook nog een groep mensen die hier wonen en bedrijfsbusjes en eigen auto's hebben met maar één vergunning (voor eerder genoemde straten), ook zij zetten om de hoek in de wijk/straat hun bedrijfsauto of tweede auto neer.

Ook uit de straten Ruyterstraat en Cornelis Evertsenstraat komt een hoop parkeerverkeer van bewoners met tweede auto's of bedrijfsauto's, die zetten deze ook vaak in de Krugerstraat. Nu is er ook iemand die vier of vijf oude auto's heeft die in de nabijheid van Witte de Witstraat staan, een ergernis voor velen.

Ook is er iemand uit de binnenstad die zijn camper in de wijk neerzet en ruilt van personenauto. Gevraagd wordt of het niet mogelijk is het parkeervergunningstelsel verder uit te breiden.

1. Voorgesteld wordt het oude pand waar voorheen de firma Smid/Wilms was gehuisvest te slopen en er parkeerplaatsen te creëren. Nu is er sprake van de gronden te verkopen aan omwonenden t.b.v uitbreiding van de tuinen.
Krugerstraat 105 en eventueel 103 kan dan gesloopt worden en bij een mooi groot parkeerterrein betrokken worden, vergunningen zijn dan waarschijnlijk niet meer nodig.
2. Gevraagd wordt of het voormalige bedrijfsgebouw van de aannemer Riemers nog wel kan in een woonwijk.
Misschien kan dit ook gesloopt worden ten behoeve van een parkeerplaats

Beantwoording:

Algemeen:

De zienswijzen van indiener hebben bijna allemaal betrekking op de inrichting van de openbare weg en het gebruik hiervan.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben de gronden met betrekking tot deze zienswijzen de bestemming Verkeer-Verblijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk ongebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Over de concrete inrichting en gebruik van het gebied gaat een bestemmingsplan niet. Een bestemmingsplan is dan ook niet het medium waarin het de concrete uitvoering (inrichting) van het gebied wordt geregeld.

Hieronder worden de overige punten behandeld:

1. Het slopen van panden van zowel de gemeente als andere particulieren is thans niet aan de orde. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken dient deze mogelijkheid eerst economisch uitvoerbaar te worden. Door het niet in bezit hebben van de panden en/of het ontbreken van financiering is het niet mogelijk plannen met dien strekking op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Immers alle zaken die in een bestemmingsplan voorkomen dienen economisch uitvoerbaar te zijn.
2. Ten aanzien van de vraag of een bedrijfsgebouw nog kan in een woonwijk is van belang dat het hier een historische situatie betreft. Op grond van bestaande rechten ten aanzien van het gebruik en bouwmogelijkheden is het verplicht deze als zodanig te bestemmen. Dit zou anders zijn als er sprake was voor het vestigen van een nieuw bedrijfsgebouw, dan zal op grond van onder andere de handreikingbedrijven en milieuzoneringen gekeken moeten worden hoe eventuele nieuwe activiteiten zich verhouden tot de woonomgeving.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

8.

(inloopavond, 18 februari 2016)

Inspraakreactie:

Indiener geeft aan geen commentaar te hebben op het bestemmingsplan, maar ziet graag dat er één richtingsverkeer kwam op de H.A. Lorentzstraat tussen de Pasteurstraat en de Boerhaverstraat/Brakkeveldweg.

Op dit gedeelte zijn auto's aan beide zijden geparkeerd en is het onmogelijk te passeren, wat nogal eens problemen oplevert.

Beantwoording:

De zienswijzen van indiener hebben bijna allemaal betrekking op de inrichting van de openbare weg en het gebruik hiervan.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben de gronden met betrekking tot deze zienswijzen de bestemming Verkeer-Verblijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk ongebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Over de feitelijke inrichting van het gebied gaat een bestemmingsplan niet. Een bestemmingsplan is dan ook niet het medium waarin het de feitelijke uitvoering (inrichting) van het gebied wordt geregeld.

Voorstel:

Zoals de indiener zelf al aangeeft heeft hij geen commentaar op het bestemmingsplan.

De zienswijzen gaan over de het gebruik van de openbare weg. De rijrichting van een weg kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan.

De zienswijze is daarom ook ter kennisgeving verzonden aan de verkeersdeskundigen binnen onze gemeente.

9.



(inloopavond, 16 februari 2016)

Inspraakreactie:

Indiener geeft aan dat hij in het verleden 1 meter grond heeft bijgekocht aan de zijkant van zijn woning en vraagt om deze te betrekken bij de bestemming Wonen.

Voorstel:

De situatie op kaart opnemen conform de feitelijke situatie en wens van indiener.

Inspraakreactie:

De reactie richt zich deels op het bestemmingsplan en deels op de sociale problematiek welke in de wijk aanwezig is door de huisvesting van GGZ patiënten. Hieronder wordt alleen ingegaan op de zaken die een voor het bestemmingsplan ruimtelijke relevantie hebben.

1. De strekking van het bestemmingsplan: binnen het plangebied vooral de bestemming "wonen". De bestemming "wonen" zou echter zodanig ruim moeten worden gezien dat daar, volgens de bij het plan gevoegde toelichting, óók onder zou kunnen vallen:
 - begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking
 - begeleid wonen van mensen met een psychiatrische aandoening
 - huisvesting van mensen met een TBS status

Kortom: mensen die kunnen worden beschouwd als "bijzondere doelgroepen". Daarnaast wordt in dezelfde toelichting gesproken over bijzondere woonvormen die via een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Kleinschaligheid en het niet aan de orde zijn van nadelige effecten voor de omgeving acht de gemeente belangrijke voorwaarden.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is op meerdere plaatsen te lezen dat de gemeente belang hecht aan "een prettige woon- en leefomgeving". Dat is uiteraard een invalshoek waar wij als bewoners alleen maar positief op kunnen reageren. Wat echter wel vraagtekens oproept, is hoe de gemeente omgaat met de spreiding van de eerdergenoemde "bijzondere doelgroepen" over de verschillende (deel)wijken van Den Helder. Daarnaast geeft de gemeente niet aan hoe zij de negatieve effecten gaat meten in de wijk of hoe zij deze in het verleden hebben gemeten.

2. Het bestemmingsplan maakt de volgende constructie mogelijk: er is een zorgaanbieder die om redenen van kostenbesparing/efficiency enerzijds zoveel mogelijk patiënten extramuraal wil huisvesten (buiten de 24-uurs locatie) maar anderzijds die patiënten wel wil clusteren binnen een bepaalde wijk (bijvoorbeeld omdat die wijk op korte afstand ligt van de vestiging van die zorgaanbieder). Vervolgens is er een partij die één of meerdere woningen in die wijk in eigendom heeft. Beider partijen hebben baat bij elkaar. De ene partij die een aantal woningen nodig heeft om mensen te huisvesten en de andere partij die een "vaste" huurder wil. De partijen sluiten overeenkomsten en het resultaat van die samenwerking is dat binnen de wijk een aantal woningen min of meer permanent worden bewoond door mensen met een psychische en/of psychiatrische problematiek. Dit nog los van andere "bijzondere doelgroepen" zoals mensen met een TBS-achtergrond of zogenaamde "laatste-kans -jongeren".

Dat iedereen recht heeft op woonruimte, óók mensen die als gevolg van een aandoening op een of andere manier in de problemen zijn gekomen, is een gegeven waar wij niet aan willen tornen. Ook in onze woonwijk moet ruimte zijn om die mensen op te vangen.

Voor de wijk Oud Den Helder is echter (zeer) duidelijk merkbaar dat een steeds groter aantal panden wordt gebruikt voor de huisvesting van personen die on meer of mindere mate gerelateerd zijn aan psychische en/of psychiatrische problematiek.

Zoals u op de kaart kunt zien is dit een klein gebied in Oud Den Helder waar deze locaties *j* cliënten met GZ-GGZ problematiek zijn geconcentreerd.

1- GGZ Locatie Heemskerkstraat waar nu nog een 24 uur-setting deel van uitmaakt;

2- GGZ locatie C. de Houtmanstraat;

3- GGZ locatie het Behouden Huys waar ook nu nog een 24 uur post is van Esdégé.

Ook vele appartementje aan de andere zijde van de Willem Barentszstraat worden bewoond door zorgvragers met GGZ problematiek of een verstandelijke beperking.

In bovengenoemd stukje wijk betreft het panden die in eigendom zijn bij Woningstichting, welke worden gehuurd door de GGZ Noord-Holland-Noord en Esdégé ten behoeve van de huisvesting van hun patiënten/zorgvragers. Als instellingen zoals de GGZ hun patiënten/zorgvragers echter

vrijwel ongelimiteerd kunnen huisvesten in percelen met de bestemming "wonen", dan kan dat niet los worden gezien van de effecten die dat heeft op de door de gemeente beoogde "prettige woon- en leefomgeving". Wij gebruiken bewust de term "patiënten/zorgvragers" en niet de binnen de zorgsector zo in zwang zijnde term "cliënten". Dat die mensen worden gehuisvest in woningen die worden verhuurd door een zorginstelling heeft immers een reden die direct of indirect is gerelateerd aan hun psychische en/of psychiatrische problematiek.

Inmiddels weten wij hoe projecten als "begeleid wonen" in de praktijk kunnen uitpakken. Het gaat om mensen waarmee -om wat voor reden dan ook- niet of nauwelijks een normaal gesprek kan worden gevoerd, die kennelijk niet voldoende worden begeleid en die een makkelijke prooi zijn voor drugsdealers. Zelfs het leveren van middelen vanuit een auto aan een bewoner van de Van Heemskerckstraat (wij zien het voor onze ogen gebeuren). Daarnaast is er regelmatig overlast in de vorm van schreeuwen van (mogelijk) gedecompenseerde zorgvragers, harde mechanische geluiden tot laat in de avond, spullen van het balkon gooien, ruziënde bewoners waarbij dreiging met een mes en verwaarlozing van de omgeving.

Echter de laatste jaren is de overlast toegenomen. Zo hebben wij zeer sterk de indruk dat de zorgvragers die "zelfstandig" wonen een zware verblijfsindicatie hebben (voor intensieve/niet planbare zorg/24 uur in de nabijheid). Zorgvragers met een dusdanige zorgbehoefte geven overlast. Zij schakelen niet zelf hulp in bij problemen en hebben weinig tot geen decorumbesef.

De balans in ons stukje wijk is ver te zoeken. In het Behouden Huys op de Willem Barentszstraat woonden voorheen (reguliere) senioren. Vandaag de dag worden alle appartementjes bewoond door zowel zorgvragers met GGZ problematiek als zorgvragers met een verstandelijke beperking. Wat wij ons afvragen is hoe hulpverleners/woningcorporaties die toch het beste voor zouden moeten hebben met de kwetsbaren in de samenleving, juist deze twee groepen zorgvragers in één huis kunnen plaatsen. Problemen worden alleen maar versterkt en kwetsbaren krijgen o.i. geen goede kans.

Het straatbeeld in het gebied Heemkerkstraat, Houtmanstraat, W. Barentszstraat en de tussenliggende straten worden bepaald door GGZ cliënten, TBS'sers en mensen met een verstandelijke beperking. Hierdoor is het gezicht en sfeer in dit stukje wijk veranderd van een saamhorige en nuchtere wijk naar een wijk van eilandjes en hoge muren. Een gevoel van onveiligheid wordt sterker, zorgvragers zijn beeldbepalend geworden in dit stukje wijk. De bewoners van onze wijk zijn geen mensen die "op de barricade" gaan staan maar dit is geen reden dat er geen problemen zijn. Als huiseigenaar heb je daarnaast ook het dilemma om maar niet teveel te zeggen i.v.m. het risico op waardedaling van je eigendom.

3. Tegen deze achtergrond kunt u zich voorstellen dat wij flink geschrokken zijn van de toelichting op bijzondere woonvormen. Het begrip wonen wordt zodanig opgerekt dat eigenlijk alles hieronder valt. Ook zorgvragers die ondanks een hoge verblijfsindicatie 'zelfstandig' moeten gaan wonen volgens de GGZ. Dit is nu ook al het geval maar het voordeel is dat er (nu) nog een 24 uur post is in de Heemkerkstraat die wij kunnen bellen als een zorgvrager/patiënt niet-planbare zorg nodig heeft.

U benoemt bij de voorbeelden m.b.t. de bestemming wonen ook als laatste punt "huisvesting van licht gehandicapte jongeren zonder verplichte permanente begeleiding". Bedoelt u hiermee licht verstandelijke gehandicapten of jongeren met lichamelijke problemen? Het mag toch bekend worden verondersteld dat met name L.V.G. jongeren veel problemen (drugs/criminaliteit) veroorzaken en kwetsbaar zijn.

4. Het zou de gemeente sieren als de volgende informatie óók openbaar wordt gemaakt, bijvoorbeeld bij het bestemmingsplan of het WMO-beleid:
 - 1- Een overzicht van de verdeling van de verschillende zorgvragers over Den Helder, gespecificeerd naar de grondslag voor de begeleiding. Bijv. Psychiatrie, Verstandelijk beperkt, Psycho-geriatrie enz. gerelateerd aan de locatie/plattegrond.
 - 2- De meetinstrumenten die de gemeente gebruikt om problemen/gevoelens van onveiligheid van de burgers in kaart te brengen. Wat zijn de acties die de gemeente aan de uitkomsten verbindt?

Beantwoording:

1. Aangegeven wordt dat in de toelichting de definitie wonen aangevuld dient te worden met andere vormen van wonen die ook onder de normale begripsbepalingen van wonen vallen.

De definitie wat in een bestemmingsplan onder wonen valt is de afgelopen 10 jaar mede naar aanleiding van een veelheid aan uitspraken van de Raad van State tot stand gekomen. Hieronder vormen ook een aantal bijzondere woonvormen. In bijlage 4 van de toelichting is een selectie van gerechtelijke uitspraken opgenomen die tot doel hebben de grens te verduidelijken welke vormen van huisvesting valt onder de reguliere bestemming wonen als zijnde wonen en welke vallen onder de regulieren bestemming maatschappelijk als zijnde maatschappelijke huisvesting.

De aangehaalde voorbeelden kunnen zonder nadere toelichting niet zonder meer gecategoriseerd worden naar één van beide bestemmingen. Anders gezegd 'bijzondere doelgroepen' is een verzamelterm waarbij afhankelijk van de specifieke aard van de doelgroep in combinatie met de aard van de begeleiding bepaald wordt of deze valt in de reguliere bestemming wonen danwel in de bestemming Maatschappelijk. Hierbij is de globale richtlijn dat mensen/doelgroepen die zonder 24/7 begeleiding kunnen wonen vallen onder de bestemming Wonen. Is er wel permanent toezicht/begeleiding noodzakelijk dan valt deze doelgroep onder de bestemming Maatschappelijk.

Voor de doelgroepen die vallen onder de bestemming wonen, geldt verder dat binnen deze bestemming geen verder onderscheid maakt naar aard van de mensen die wonen in een wooneenheid. Een bestemmingsplan is niet het instrument om zo een onderscheid te maken. Wat wel mogelijk is en ook geregeld wordt is dat als de huisvesting van een bijzondere doelgroep binnen de bestemming Wonen zodanige bouwkundige maatregelen vereist dat er sprake is van het samenvoegen van een aantal reguliere woningen, deze wordt voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen bijzondere woonvorm'. Dit gebeurt omdat er dan vanuit ruimtelijk oogpunt een specifieke vorm van bebouwing ontstaat die zich naar aard van de bebouwing onderscheid van een reguliere woning.

De feitelijke ter discussie gestelde leefbaarheid en de spreiding van genoemde bijzondere doelgroepen is geen ruimtelijk probleem in het kader van het bestemmingsplan maar een sociaal maatschappelijk probleem die met betrokken partijen besproken dient te worden om tot een goede oplossing te komen.

2. Zoals al al onder de beantwoording van punt 1 staat aangegeven zijn de mogelijkheden tot het reguleren van deze doelgroepen binnen de bestemming "Wonen" niet aanwezig.

Wel heeft de gemeente overleg met zowel de zorgpartijen als de woningcoöperaties. In het kader hiervan zal de door geschetste problematiek besproken worden. Voor alle duidelijkheid wordt hier gesteld dat de gemeente geen directe partij is tussen een eventuele verhuurder-huurder en dat wij hierin ook niet kunnen bemiddelen. Wel zullen wij de leefbaarheid van de buurt ter discussie stellen aan de hand van de door u geschetste voorbeelden. Het is echter aan de marktpartijen om hierin dan actie te ondernemen, daar waar mogelijk zal de gemeente echter partijen ondersteunen om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen oplossing.

3. Zoals ook onder punt 1 is gesteld is de indicatie of iets onder de bestemming "Wonen" valt niet het feit of iemand gehandicapt is maar in hoeverre deze persoon hulpbehoevend is. Zoals aangegeven vallen in principe alle doelgroepen waarbij geen permanentte noodzakelijk is onder de bestemming Wonen. Daar waar dit wel noodzakelijk is dient bestemd te worden met de bestemming "Maatschappelijk". Het is gezien bovenstaande in dit kader niet relevant of er sprake is van een licht verstandelijk of lichamelijk probleem.
4. Een bestemmingsplan is geen instrument waar beide genoemde punten in kenbaar in kunnen worden gemaakt. Te meer daar een bestemmingsplan gezien zijn looptijd van 10 jaar nimmer een actueel beeld kan geven van de stand van zaken.

Daarnaast kan de gemeente de genoemde gegevens in het kader van privacywetgeving niet openbaar bekend maken.

Voorstel:

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Wel wordt door de afdeling Sociaal Domein de geschetste problematiek bespreekbaar gemaakt met de zorgpartijen en de woningbouwcoöperaties. Het is echter aan de marktpartijen om hierin dan actie te ondernemen, daar waar mogelijk zal de gemeente echter partijen ondersteunen om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen oplossing.

11.

(AI16.01368, 4 maart 2016)

Namens:

Inspraakreactie:

Namens mijn opdrachtgever [REDACTED] vraag ik uw aandacht voor het volgende.

[REDACTED] is eigenaar van de Polderweg 38 en 40. Het bestemmingsplan heeft nr. 38 bestemt als wonen, nr. 40 horeca. Het pand staat momenteel leeg. Beide panden zijn ingericht en gebruikt als horecafunctie.

Men is voornemens de panden Polderweg 38 en 40 te gaan hergebruiken als woonfunctie.

Voor nr. 38 verandert er qua bestemming niets, enkel een verbouwing om het nu geheel bebouwde achtererf deels als tuin te kunnen gebruiken.

Een deel van het achtererf kan worden benut als bergruimte, hetgeen een passende bestemming in de bestemming tuin/erf is.

Voor nr. 40 is het voornemen het perceel als woongebouw te gaan hergebruiken.

Wij hebben twee scenario's geschetst, de ene in een renovatievariant met behoud van het casco, de ander in een sloop/nieuwbouwvariant.

Wij gaan hierbij uit van het aanhouden van de maximale bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte conform bestemmingsplan c.q. de huidige bestaande bouwhoogte.

Voor het wijzigen naar woonbestemming is de parkeernorm berekend. Er is geen parkeerruimte op eigen terrein aanwezig. Uitgaande van de parkeerdruk voortkomende uit de huidige horecafunctie zal een woonfunctie een lagere parkeerdruk geven.

Hieruit concluderen wij dat er geen parkeren op eigen erf benodigd zal zijn, en een woonfunctie geen groter beslag op de openbare ruimte zal betekenen.

Alvorens verder te gaan met de planontwikkeling, wil mijn opdrachtgever graag weten of de gemeente mee kan werken aan dit voornemen tot herbesteding. Namens [REDACTED] verneem ik graag uw reactie op dit principe verzoek. Ik heb mijn opdrachtgever geïnformeerd over de legeskosten van een PV.

Op verzoek van de gemeente breng ik dit PV bij deze ook in als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Stadshart West 2016.

Beantwoording:

Zoals indiener zelf ook al aangeeft is het initiatief al ingediend als principeverzoek. Dit verzoek is beoordeeld en naar aanleiding hiervan hebben we middels schrijven AU16.03060 aan initiatiefnemer laten weten dat:

Uw verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan "Van Galenbuurt 2009". Ter plaatse geldt de bestemming "Horeca" met aanduiding Kamerverhuur, en "Horeca met categorie 3", welke voorschrijft dat op de begane grond alleen horeca wordt toegestaan. Doordat er ook gewoond gaat worden op de begane grond, is er een strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om eventueel te kunnen meewerken, middels een afwijking op het bestemmingsplan, is uw bouwvoornemen beoordeeld op stedenbouwkundig en ruimtelijke wenselijkheid.

Wij hebben dit plan, onder voorwaarden, positief beoordeeld. Op zichzelf is de wijziging van Horeca naar Wonen, acceptabel. Echter er wordt een te groot aantal kleine woningen voorgesteld.

Gezien de oppervlakte van het pand/perceel, is een maximum aantal van 3 woningen reëel, meer is niet wenselijk in relatie tot de woonkwaliteit.

Het gevraagde aantal wooneenheden van 4, of 6+1 bij variant 2, wordt gezien de beoogde

vloeroppervlakte niet gezien al een kwalitatieve verbetering voor de buurt. Dit in samenhang met de kwaliteitsimpulsen die gerealiseerd worden bij de woningen aan de andere kant van het stadspark.

Vanuit dat concept gezien is een aantal wooneenheden van 2 een maximum voor nr. 40, en 1 wooneenheid voor nr. 38.

Medewerking

Gelet op bovenstaande, kunnen wij gedeelte meewerken aan dit principeverzoek en kunt u een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan indienen. Ik wijs u er bij voorbaat op dat de gemeente Den Helder voor afwijkingen op het bestemmingsplan een planschade-overeenkomst laat tekenen door de aanvrager.

Voorstel:

De opmerkingen leiden tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan door:

De verbeelding aan te passen waarbij het perceel Polderweg 40 de bestemming Wonen krijgt en het perceel te voorzien van een aanduiding die maximaal 2 wooneenheden mogelijk maakt.

12.



(AI16.04404, 7 maart 2016)

Namens:



Inspraakreactie:

Van Galenstraat 82

Met betrekking tot het hier bovengenoemde adres, staat in het voorontwerp uitsluitend detailhandel als bestemming aangegeven.

Van oudsher echter, is op dit adres een winkel gevestigd met daarachter op de begane grond evenals op de eerste verdieping wonen.
Sinds enige jaren wordt de winkel als Tattooshop geëxploiteerd.

Ik wil u dan ook vriendelijk verzoeken om het plan op de volgende onderdelen aan te passen.

Ten aanzien van de begane grond: Detailhandel en Dienstverlening
Ten aanzien van de eerste verdieping: Wonen

Voorstel:

De feitelijke situatie op kaart opnemen conform de wens van indiener.
Daartoe de bestemming van het perceel Van Galenstraat 82 te wijzigen naar Wonen en te voorzien van de aanduidingen “dienstverlening” en de aanduiding “detailhandel”

13.



(AI16.04405, 7 maart 2016)
(AI16.04406, 7 maart 2016 – tekeningen)

Namens:



Inspraakreactie:

Van Galenstraat 74,76

Met betrekking tot het hier bovengenoemde adres, is vanwege een verbouwing enkele jaren geleden de oppervlaktes wonen en detailhandel veranderd. WU12 00915

Ook zijn de genoemde adressen weer geheel zelfstandig geworden.

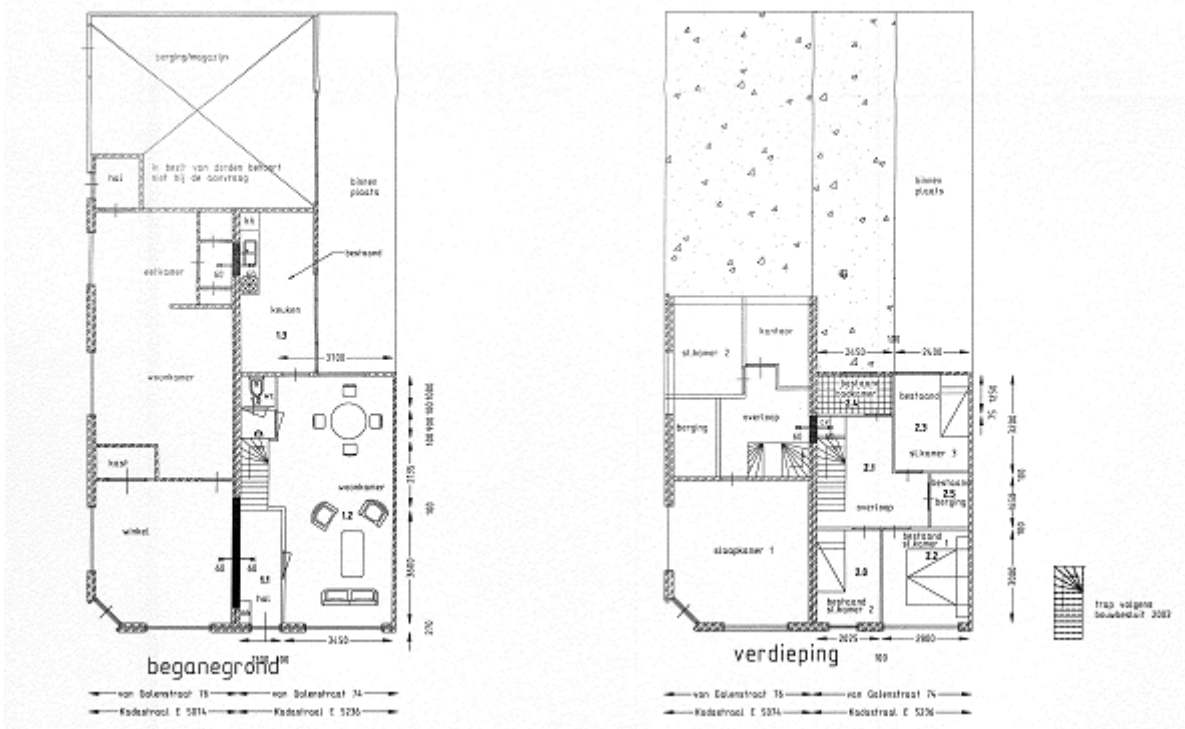
Tevens is een gedeelte van de opstal met het adres van Galenstraat 76 een zelfstandige garagebox. (ter hoogte van Krugerstraat 67)

Ik wil u verzoeken om het plan als zodanig aan te passen.

Bijgaand de vergunningstekening van de Van Galenstraat 74,76 met de gewijzigde situatie per 2012.

-Graag voor wat betreft het winkelgedeelte de bestemming detailhandel/ dienstverlening

-Het achterste gedeelte van het hoekpand (47 m²) is sinds 2011 in eigendom van derden.(kadastraal N 10307) Het betreft een zelfstandige garage met de ingang aan de Krugerstraat. Ook voor dit gedeelte graag een bestemmingsaanpassing naar garage.



Beantwoording:

Uit de bijgevoegde tekening blijkt dat op de adressen Van Galenstraat 74 en 76 gewoond wordt. Van Galenstraat 74 is al bestemd met de bestemming Wonen, zodat hier geen aanpassing behoeft plaats te vinden.

Het gebouw Van Galenstraat 76 dient overeenkomstig wel als woning bestemd te worden.

Daarnaast wordt het pand Van Galenstraat 76 mede gebruikt als winkel. Voorgesteld wordt daarom Van Galenstraat 76 te voorzien van de aanduiding "detailhandel" en de achterliggende garage aan te duiden met de aanduiding 'garage'

Voorstel:

De situatie conform de wens van indiener op de verbeelding opnemen.

Daartoe de bestemming van het perceel Van Galenstraat 76 te wijzigen naar Wonen en te voorzien van de aanduidingen "detailhandel"

De achterliggende garage aan te duiden met de aanduiding 'garage'

14. **Woningstichting Den Helder,**

(mail, 19 april 2016)

**Middenweg 159
1782 BE Den Helder**

Inspraakreactie:

Het gebouw Parkzicht (Timorlaan 45-97) wordt in pandig verbouwd, daar waar de kantoorruimte van Vrijwaard momenteel aanwezig zijn worden deze na de bouwvak 2016 verbouwd tot intramurale woningen.

In functie van gebouw is deze te vergelijken met het Molenplein 3 en het landhuis aan de Scheldestraat

De wijziging komt neer op;

- Begane grond; kantoorruimte verbouwen tot wonen (+2st), appartement verbouwen tot huiskamer(-1st)
- Eerste verdieping; kantoorruimte verbouwen tot wonen (+2st), appartement verbouwen tot huiskamer(-1st)
- Eerste verdieping; kantoorruimte verbouwen tot wonen (+8st)

Totaal 10 extra wooneenheden

Beantwoording:

Gevraagd wordt op de locatie van parkzicht aan de Timorlaan:

- Het toevoegen van 10 extra wooneenheden van 56 naar 66 stuks;
- Het toevoegen van een aanduiding 'maatschappelijk' op de eerste 3 verdiepingen t.b.v intramurale zorg;

In het kader van het flexibel gebruik van gebouwen bestaan er geen bezwaren tegen het gevraagde. De verandering van de functies zal ten aanzien van de parkeren weinig invloed hebben aangezien die van kantoren nagenoeg overeenkomt met die van appartementen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen aan te brengen t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Het wijzigen van de aanduiding maximale wooneenheden van 56 naar 66;
- Het toevoegen van de aanduiding 'maatschappelijk' op het bouwvlak;

Regels:

Aan artikel 19.1 na lid m lid n toevoegen met de tekst:

"Ter plekke van de aanduiding 'maatschappelijk', is ter plekke van de Timorlaan 45-97 een maatschappelijke functie in de onderste 3 bouwlagen gerekend vanaf peil toegestaan".

De rest van het artikel te vernummeren.

B. Beantwoording overlegreacties

1. Provincie Noord Holland (mail, 3 februari 2016)

Overlegreactie:

Geconstateerd wordt dat het voorontwerp consoliderend van aard is en daarmee geen provinciale belangen raakt. Aangegeven wordt dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan.

Wel wordt aangegeven dat in de toelichting steeds de PRVS aangehaald. Deze geldt niet meer. Thans geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Verzocht wordt dat bij volgende bestemmingsplannen aan te passen.

Beantwoording:

N.V.T

Voorstel:

In de toelichting de afkorting PRVS te vervangen door PRV.

2. Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (mail, 1 maart 2016)

Overlegreactie:

In het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening heeft u ons op 18 januari 2016 (ons registratienummer 16.2850) om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Stadshart West'.

Het bestemmingsplan is een complete herziening van een aantal bestemmingsplannen die van toepassing zijn op het plangebied. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard en staat dan ook geen nieuwe ontwikkelingen toe.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in één peilgebied, namelijk binnen het peilgebied van de Schermerboezem met een dynamisch peil van NAP -0,50m.

Aangezien het peil in het omliggende water bij extreme neerslagsituaties flink kan stijgen, adviseren wij u om bij toekomstige bebouwing, een drooglegging aan te houden van 1,20 meter ten opzichte van het ter plaatse geldende waterpeil.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedzone van een waterkering. Dit betreft aan de noordwestzijde, grenzend aan de Noordzee, de Helderse Zeewering wat een primaire waterkering is. Binnen de zoneringen van deze waterkeringen gelden beperkingen ten aanzien van de ontwikkelingen.

Het plangebied grenst aan het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Huisduinen en de Stelling 2015'. Op dit bestemmingsplan is door het hoogheemraadschap in maart 2015 met registratienummer 15.16198 een inspraakreactie gegeven op een aantal onderwerpen. Een gedeelte van de destijds gemaakte opmerkingen zijn ook van toepassing op het nu voorgelegde bestemmingsplan. Ik zou u willen vragen om voor de water gerelateerde aspecten het plan in overeenstemming te brengen met het aangrenzende plan.

Een aantal van de eerder gemaakte opmerkingen op het bestemmingsplan 'Huisduinen en de Stelling 2015' die ook voor dit bestemmingsplan van toepassing zijn, betreft onder andere:

Toelichting

1. Paragraaf 2.5.5

Verwezen wordt naar het 'Beheersplan Waterkeringen 2006-2010'. Dit plan is echter niet meer van toepassing en dient gewijzigd te worden in de 'Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017'.

Tevens wordt verwezen naar de Keur 2007, dit moet echter zijn de Keur 2009.

Wij verzoeken u dit gewijzigd op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

2. Paragraaf 3.7.2 'Waterbeheer'

In de laatste zin van pagina 62 wordt gesteld: "Voor een verhardingstoename tussen de 800m² en de 2000m² hanteert het hoogheemraadschap per locatie een compensatiepercentage van 10%, daarboven 15%. Voor een verhardingstoename minder dan 800m² verlangt het HHRS geen compenserende maatregelen."

Zoals ook aangegeven tijdens de procedure van het bestemmingsplan De Stelling, is dit niet correct. Het hoogheemraadschap vraagt compenserende voorzieningen bij aanleg van meer dan 800m² verharding. Echter, tot een hoeveelheid van 2000m² is een compensatiepercentage van 10% vastgesteld. Wordt er echter meer dan 2000m² aan verharding aangebracht, dan dient het compensatiepercentage berekend te worden. Dit is afhankelijk van de gebiedseigen kenmerken. Het is ons niet duidelijk waar het aangegeven percentage van 15% uit voortkomt. Wij verzoek u dit te verduidelijken of het percentage weg te laten en aan te geven dat dit per situatie door het hoogheemraadschap beoordeeld zal worden.

Verbeelding

3. Op de verbeelding staat een aanduiding 'waterstaatswerk' en 'vrijwaringszone-dijk'. Zoals ook tijdens de procedure van bestemmingsplan 'Huisduinen en de Stelling 2015' is aangegeven, kan het zijn dat de zonering van het waterstaatswerk niet correct is overgenomen. Dit wordt momenteel intern getoetst en hier kom ik nog op terug. Als blijkt dat er een andere zonering aangehouden dient te worden dan zal ik de digitale informatie hierover toesturen.

Algemeen

4. Door het plan heen staat het hoogheemraadschap genoemd als afkorting HHRS. Ik zou u willen vragen om bij het toepassen van een afkorting, de officiële afkorting 'HHNK' (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) te gebruiken.

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoek ik u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Beantwoording:

De beantwoording zal puntsgewijs plaatsvinden waarbij de punten corresponderen met de reactiepunten.

1. Tekst aanpassen
2. Tekst aanpassen
3. De verschillende zones behorende bij de aanduidingen zijn tot stand gekomen aan de hand van aangepaste gegevens welke door indiener zelf zijn aangeleverd naar aanleiding van opmerkingen van het vast te stellen bestemmingsplan Huisduinen en de Stelling 2015. Er wordt van uitgegaan dat deze gegevens kloppen. Als dit niet het geval is dient het HHRS aan te geven waar de omissies in de door hun zelf aangeleverde gegevens zitten.
4. Tekst aanpassen

Voorstel:

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen aan te brengen t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

- Tekstueel "Keur 2007" wijzigen in "Keur 2009";
- Tekstueel "Beheersplan Waterkeringen 2006-2010" wijzigen in "Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017"
- Paragraaf 3.7.2 tekst ten aanzien van watercompensatie aanpassen aan voorstel HHRS;
- Tekstuele aanpassing "HHRS" vervangen door "HHNK".

Overlegreactie:

ADVIES

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord adviseert de gemeente Den Helder om bij de ontwikkeling en de besluitvorming over actualisatie in het plangebied Stadshart West de volgende aspecten te betrekken:

1. de mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie of brand door een transport ongeval met gevaarlijke stoffen over de weg, op zee of bij tankstation Kievitstraat 20;
2. het handelingsperspectief dat de aanwezige personen in dit plan hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw ofte vluchten;
3. de hulpverlening kan een ongeval niet voorkomen en richt zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

En het nemen van maatregelen in de volgende denkrichting te overwegen:

- a. bij actualisatie van gebouwen en het toepassen van materialen rekening houden met de gevaren van mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen;
- b. bij actualisatie van installaties en voorzieningen in gebouwen maatregelen treffen waardoor snel de toevoer van buitenlucht kan worden gestopt;
- c. bij actualisatie de bereikbaarheid en bluswatervoorziening af te stemmen op de gevaren.

Beantwoording:

Het advies heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen het plangebied zouden plaatsvinden. Het bestemmingsplan is echter conserverend van opzet.

In paragraaf 3.5.2 van de toelichting wordt ingegaan op de gevaren en gevolgen van een explosie of brand door een transport ongeval met gevaarlijke stoffen over de weg en spoor.

Gezien de ligging van de vaarroutes op het Marsdiep en de afstand daarvan tot het plangebied worden deze in tegenstelling tot wat de veiligheidsregio stelt niet als relevant gezien. Dit te meer daar het incidentele transporten betreft en geen reguliere transportroute.

In paragraaf 3.5.1 van de toelichting in combinatie met bijlage 2 van dezelfde toelichting wordt ingegaan op de gevaren rondom het tankstation Kievitstraat 20. De directe ruimtelijke adviezen zoals vermeld in bijlage 3 zijn in de regels verwerkt.

Om tocht de advisering van de Veiligheidsregio ten aanzien van mogelijke toekomstige ontwikkelingen te behouden wordt voorgesteld de Bijlage 2 tm 3 van het advies als bijlage bij de toelichting op te nemen en in de toelichting in paragraaf 3.5 ter verwijzen naar deze bijlagen.

Hierbij is het ook van belang dat een deel van de voorgestelde adviezen geen betrekking heeft op het opstellen van een bestemmingsplan maar feitelijke maatregelen zijn die thuis horen in een ontruimingsplan, veiligheidsplan of een omgevingsvergunning.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen aan te brengen t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan:

Toelichting:

Aan hoofdstuk 3.5, een paragraaf 3.5.3 toe te voegen met advies Veiligheidsregio Noord –Holland Noord. Hiertoe de tekst van Bijlage 1 van het advies over te nemen.

Bijlagen 2 en 3 van het advies van de veiligheidsregio als bijlage 3a bij de toelichting op te nemen.

c. Ambtelijke wijzigingen

	Probleem	Voorstel
a.	De gemeente heeft de panden Krugerstraat 99/101 en Witte de Withstraat 6 in zijn bezit, gebleken is dat de situatie in het concept bestemmingsplan niet overeenkomt met de plannen om de terreinen aan achterkant aan de bewoners te verkopen/parkeerplaatsen te realiseren. Tevens is het aantal wooneenheden in het bouwblok één te laag. De planvorming gaat namelijk uit van 2 gebouwen met ieder 2 appartementen ter plekken van de Krugerstraat 99/101.	Verbeelding: Verzocht wordt de verbeelding aan te passen conform bijlage A.
b.	Polderweg 42 – geconstateerd is dat ter plekke een verloskundige praktijk is gevestigd,	Verbeelding: De aanduiding maatschappelijk ter grote van het bouwvlak toevoegen aan de bestemming Wonen.
c.	Binnen de bestemming Cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, groen, wonen zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de aanwezige aanduiding 'specifieke vorm van waarde-gemeentelijk/provinciaal/rijks monument'. Voorgesteld wordt te verwijzen naar de bepalingen in artikel 24, lid 3	Regels: artikel 4, 5, 6, 8, 10, 11 en 19 te voorzien van een extra lid Sloopvergunning met de volgende tekst: Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk/provinciaal of rijks monument' geldt een sloopverbod tot het moment dat voldaan is aan de bepalingen zoals deze is opgenomen in artikel 24, lid 3.
d.	Gemini ziekenhuis, de bouwhoogte in het vorige bestemmingsplan was 14 meter, in het huidige bestemmingsplan is een maximale hoogte opgenomen van 26 meter overeenkomstig het hoogste punt. Dit kan stedenbouwkundig leiden tot een ongewenste bouwmassa zeker in relatie de naastgelegen Huisduinerpolder en het beschermd stadsgezicht	verbeelding: de maximale hoogte schematisch in overeenstemming brengen met de bestaande aanwezige hoogten
e.	In het voormalige gerechtsgebouw aan de Kerkgracht bestaan plannen om maximaal 4 appartementen te realiseren. Op de verbeelding is dit juist aangegeven In de regels is deze koppeling niet aanwezig.	Regels: Artikel 6.1 aanvullen met lid e, met de tekst: Ter plekke van de aanduiding Wonen is wonen toegestaan. Artikel 6.2.1, lid d wijzigen in: per hoofdgebouw mag het aantal wooneenheden niet meer dan één bedragen danwel het middels de aanduiding 'maximale wooneenheden' aangegeven aantal.

f.	<p>In de bestemming gemengd staat in artikel 7.4, lid b een strijdig gebruik ten behoeve van woningen, dit moet wonen zijn omdat het een gebruiks functie impliceert.</p> <p>Daarnaast biedt het oude bestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen/realiseren van dienstwoningen. Om herhaling van de discussie over beperkingen van het bestemmingsplan te voorkomen wordt voorgesteld aan wonen een voorbehoud te maken ten behoeve van dienstwoningen.</p>	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 7.4, lid b: Veranderen woord ‘woningen’ in “wonen ander dan ten behoeve van maximaal één dienstwoning per bouwperceel” • Toevoegen van het gebruik ten behoeve van dienstwoning aan artikel 7.1; • Aan artikel 7.2.1, lid d toe te voegen met de tekst: “Per bouwperceel mag maximaal één dienstwoning worden gebouwd met een inhoud van niet meer dan 400m³. Bij vrijstaande dienstwoningen mag de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen.”
g.	<p>Op de verbeelding staat de muziektent in het Timorpark aangeduid als specifieke vorm van recreatie –podium, dit moet zijn specifieke vorm van recreatie -muziektent</p>	<p>Verbeelding:</p> <p>Aanpassen aanduiding sr-p in sr-mt</p>
h.	<p>Bouwwerken geen gebouw zijnde in de bestemming Tuin (artikel 14) kent een andere regeling dan die binnen de bestemming Wonen (art 19) Voorgesteld wordt beide te synchroniseren door de regeling uit de bestemming Wonen over te nemen.in de bestemming Tuin.</p>	<p>Regels:</p> <p>De inhoud van artikel 14.2.2. aanpassen aan het gestelde in artikel 19.2.5</p>
i.	<p>De begane grond van het woongebouw aan de Willem Barentszstraat worden mede gebruikt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Voorgesteld wordt daarom het bestemmingsvlak te voorzien van de aanduiding maatschappelijk en in de regels te bepalen dat de begane grond gebruikt mag worden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Idem voor de seniorenflat aan de Timorlaan en het woongebouw aan de Molukkenstraat.</p> <p>Ten aanzien van deze laatste locatie is ook het aantal wooneenheden niet duidelijk af te lezen.</p>	<p>Verbeelding:</p> <p>Het bouwvlak van het woongebouw aan de Willem Barents, Timorlaan en Molukkenstraat straat te voorzien van de aanduiding ‘maatschappelijk’.</p> <p>Hat aantal wooneenheden in het woongebouw Molukkenstraat duidelijk afleesbaar te maken</p> <p>Regels:</p> <p>In de bestemming Wonen art 19.1 op te nemen:</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’, is ter plekke van de Willem Barents straat en Timorlaan op de eerste bouwlaag een maatschappelijke functie toegestaan.</p>

<p>k.</p>	<p>Oranjerie:</p> <p>De bouwvlakken zijn niet voorzien van hoogteaanwijzingen.</p> <p>Terplekke van het voorgenomen Japans theehuis een bouwvlak opnemen met een maximale bouwhoogte van 4 meter.</p> <p>De bestaande winkel voorzien van de aanduiding detailhandel, overeenkomstig het oude bestemmingsplan.</p>	<p>Verbeelding:</p> <p>Hoogteaanduidingen gebaseerd uit het vorige bestemmingsplan overnemen waarbij de maximale goothoogte wordt gesteld op 5 meter en de maximale bouwhoogte op 15 meter.</p> <p>Ten behoeve van het Japanse theehuis een bouwvlak aangeven met een maximale bouwhoogte van 4 meter.</p> <p>De bestaande winkel voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.</p> <p>Regels</p> <p>Art 4.1 na lid g. te voorzien van een lid h. met de tekst "ter plekke van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel";</p>
------------------	--	--

D. Bewonersvisie “Van Galen 2025”

Op uitnodiging van de gemeente Den Helder hebben twee groepen bewoners, mede op basis van een buurtbrede enquête, een visie op de toekomst van de Van Galenbuurt gemaakt. De afspraak vooraf was dat de gemeenteraad de visie gewicht zou geven door middel van formele vaststelling ervan.

Doel van deze visie is:

- stimuleren van participatie en een gevoel van eigenaarschap onder bewoners;
- richting geven aan vraagstukken in de buurt in de komende jaren;
- scheidsrechter zijn voor belangenconflicten in de komende jaren;
- perspectief scheppen voor hen die in de buurt willen (blijven) wonen of erin willen investeren;
- iedereen uitnodigen om de komende jaren aan de beoogde ontwikkeling bij te dragen.

Resultaat van bovenstaande participatie is als “Van Galen 2025” vastgesteld in de gemeenteraad van 25 april 2016.

De visie wordt daarmee een belangrijke richtingaanwijzer voor hoe de buurt zich de komende tien jaar gaat ontwikkelen en wordt gebruikt als leidraad voor toekomstig gemeentelijk beleid. Soms is daarbij de gemeente aan zet, en soms ook de bewoners zelf.

Belangrijke punten in de visie zijn:

- behoud en versterking van het historische en monumentale karakter van de buurt;
- ruime mogelijkheden voor bewoners om hun panden achter de gevels geschikt te maken voor de toekomst;
- ruime mogelijkheden voor bewoners voor flexibel gebruik van panden, inclusief kleinschalige detailhandel;
- hardere aanpak van verwaarloosde woningen en voortuinen, liefst afsluiting van stegen;
- een verkeersluwe buurt, overal 30 km en eenrichtingsverkeer, trottoirs beter toegankelijk;
- zoeken naar extra parkeerplaatsen, vergunning parkeren als optie;
- groen in de buurt is belangrijk, graag meer bewonersinitiatieven voor diverser groen;
- spelen concentreren bij De Beuk en rondom de voormalige Groen van Prinstererschool;
- flexibeler omgang met afval, meer ondergrondse afvalcontainers;
- een centralere en bredere rol voor buurthuis De Beuk.

Het stuk betreft een visie en geen uitvoeringsprogramma. Er zijn dan ook geen specifieke gelden aan gekoppeld. De visie dient langs organische weg, dus via reguliere initiatieven en processen vanuit de gemeente en vanuit de buurt zelf, werkelijkheid te worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Stadshart West 2016

Veel van de genoemde punten in de visie betreffen uitvoeringspunten die niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Echter twee punten:

1. behoud en versterking van het historische en monumentale karakter van de buurt en
2. ruime mogelijkheden voor bewoners voor flexibel gebruik van panden, inclusief kleinschalige detailhandel;

kunnen (deels) verwerkt worden in een bestemmingsplan.

Historisch en monumentaal karakter

In het bestemmingsplan zijn alle monumenten op de verbeelding van een aanduiding voorzien. In de regels is bepaald dat van deze panden de maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Voorwaarde tot het verlenen van zo een vergunning is dat hiertoe eerst advies is ingewonnen bij:

- a. de commissie voor ruimtelijke kwaliteit en monumenten voor gemeentelijke monumenten;
- b. Gedeputeerde staten van Noord-Holland voor provinciale monumenten; en

c. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor Rijksmonumenten.
Daarnaast is er in de regels ook een sloopverbod opgenomen welke ook alleen doorbroken kan worden dan nadat advies is ingewonnen bij de eerder genoemde partijen.

Verder heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter, dit wil zeggen dat de bestaande situatie zo veel mogelijk is vastgelegd. Hierbij wel rekening houdend en anticiperend op ontwikkelingen welke in de verschillende buurten plaatsvinden.

Door het opnemen van deze regels in combinatie met de aanduiding wordt onzes inziens gestreefd naar het behoud en verstreken van het historische en monumentale karakter van de buurt.

Flexibel gebruik van panden, inclusief kleinschalige detailhandel

In het raadsvoorstel aangaande de vaststelling van de visie is ingegaan op de relatie van de visie en het thans voorliggende bestemmingsplan. Gesteld is:

“Inhoudelijk is qua haalbaarheid vooral de stellingname over detailhandel een lastig punt. De bewonersvisie stelt dat er binnen de huidige casco’s vrijheid moet zijn voor ondernemerschap en kleinschalige detailhandel. Ons detailhandelsbeleid en ons voorontwerp-bestemmingsplan voor deze buurt zijn daar veel restrictiever in.

Bewoners zeggen: bewonersinitiatieven en diversiteit zijn goed en gezellig voor de buurt, de buurt kan een ideale stedelijke broedplaats zijn, en er komen steeds meer functionele mengvormen (o.a. door internet) die toch niet zijn tegen te houden.

Ons beleid zegt: leegstand noopt ons tot vermindering van detailhandelsruimtes, graag concentratie in de binnenstad, en het op voorhand toestaan van detailhandel vergt parkeernormen die we niet kunnen waarmaken. Rekening houdend met beide stellingnames wordt het volgende voorgesteld:

- *de visie ‘Van Galen 2025’ blijft op dit punt zoals hij is;*
 - *de plankaart in het nieuwe bestemmingsplan voor deze buurt blijft restrictief op detailhandel;*
 - *in het kader van het bestemmingsplan nader af te wegen in hoeverre al dan niet op maat ruimte geboden kan worden aan buurtinitiatieven voor kleinschalige detailhandel via individuele afwijkingsprocedures.*
- De zienswijzeprocedure en de daaropvolgende stemming in de raad over dit nieuwe bestemmingsplan, met daarin dit punt, staat geagendeerd voor het derde kwartaal van dit jaar.”*

Zoals aangegeven voorziet het bestemmingsplan niet in het verruimen van detailhandelsmogelijkheden binnen de bestaande panden. Indien een initiatiefnemer kleinschalige detailhandel wenst te vestigen in zijn pand dan zal daar een afwijkingsprocedure voor moeten voeren om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen.

Ten aanzien van zo een wens bestaat ten aanzien van kleinschalige detailhandel vanuit de gemeente een positieve grondhouding. Echter de initiatiefnemer zal moeten aantonen dat door deze ontwikkeling geen verdere parkeerproblemen ontstaan danwel de eventuele burens geen onevenredige hinder zullen ondervinden ten gevolge van de voorgenomen activiteiten.

Ten aanzien van bovenstaande dient wel opgemerkt te worden dat uit de ingediende zienswijzen eerder een omgekeerde beweging blijkt. Een aantal zienswijzen voorzien namelijk in een verzoek om juist de detailhandels bestemming van het pand te halen en te vervangen door een woonbestemming. Geadviseerd is om aan deze wensen van de eigenaren/bewoners tegemoet te komen.

Voorstel:

In de toelichting van het bestemmingsplan is de bewonersvisie niet behandeld. Voorgesteld wordt om het gestelde onder punt D. Bewonersvisie “Van Galen 2025” over te nemen als paragraaf 2.5.11 in de toelichting.

E. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld de volgende wijzigingen aan te brengen:

Toelichting

1. Bijlage 3 van de toelichting verwijderen;
2. Tekstueel de afkorting PRVS te vervangen door PRV;
3. Tekstueel “Keur 2007” wijzigen in “Keur 2009”;
4. Tekstueel “Beheersplan Waterkeringen 2006-2010” wijzigen in “Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017”
5. Paragraaf 3.7.2 tekst ten aanzien van watercompensatie aanpassen aan voorstel HHRS;
6. Tekstuele aanpassing “HHRS” vervangen door “HHNK”.
7. Aan hoofdstuk 3.5, een paragraaf 3.5.3 toe te voegen met advies Veiligheidsregio Noord –Holland Noord. Hiertoe de tekst van Bijlage 1 van het advies over te nemen.
8. Bijlagen 2 en 3 van het advies van de veiligheidsregio als bijlage 3 (mogelijk wegens het vervallen van bijlage 3 in punt 1) bij de toelichting op te nemen.
9. Het gestelde in hoofdstuk D Bewonersvisie “Van Galen 2025” van deze toelichting over te nemen in paragraaf 2.5.11.

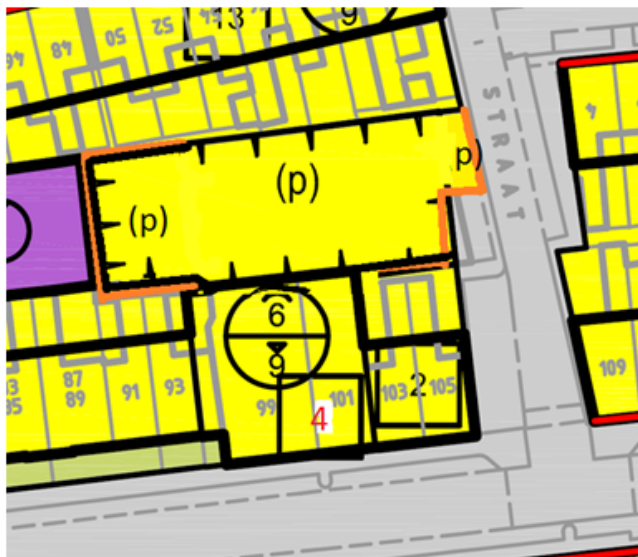
Regels

1. Art 4.1, na lid g. te voorzien van een lid h. met de tekst ‘ter plekke van de aanduiding ‘detailhandel’, detailhandel;
2. Artikel 6.1 aanvullen met lid e, met de tekst: “Ter plekke van de aanduiding Wonen is wonen toegestaan.”
3. Artikel 6.2.1, lid d wijzigen in: per hoofdgebouw mag het aantal wooneenheden niet meer dan één bedragen danwel het middels de aanduiding ‘maximale wooneenheden’ aangegeven aantal.
4. Artikel 7.1, Toevoegen van het gebruik ten behoeve van dienstwoning;
5. Aan artikel 7.2.1, lid d toe te voegen met de tekst:
“Per bouwperceel mag maximaal één dienstwoning worden gebouwd met een inhoud van niet meer dan 400m³. Bij vrijstaande dienstwoningen mag de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen.”
6. Artikel 7.4, lid b: Veranderen woord ‘woningen’ in “wonen, anders dan ten behoeve van maximaal één dienstwoning per bouwperceel”;
7. Artikel 7.5 Wijzigingsgebied binnen de bestemming Gemengd verwijderen;
8. De inhoud van artikel 14.2.2. aanpassen aan het gestelde in artikel 19.2.5;
9. Aan artikel 19.1 na lid m lid n toevoegen met de tekst:
“Ter plekke van de aanduiding ‘maatschappelijk’, is ter plekke van de Timorlaan 45-97 een maatschappelijke functie in de onderste 3 bouwlagen gerekend vanaf peil toegestaan”;
10. In de bestemming Wonen art 19.1 op te nemen:
“Ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’, is ter plekke van de Willem Barents straat en Timorlaan op de eerste bouwlaag een maatschappelijke functie toegestaan.”
11. artikel 4, 5, 6, 8, 10, 11 en 19 te voorzien van een extra lid **Sloopvergunning** met de volgende tekst:
“Ter plekke van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – gemeentelijk/provinciaal of rijks monument’ geldt een sloopverbod tot het moment dat voldaan is aan de bepalingen zoals deze is opgenomen in artikel 24, lid 3”;
12. Daar waar de artikelen door wijzigingen vernummering noodzakelijk maken dit uit te voeren.

Verbeelding

1. Aanpassen van de verbeelding overeenkomstig figuur 3 van indiener 1;
 2. Aan de zijkant van Violenstraat 21 de gronden die in bezit zijn van indiener 9 te brengen onder de bestemming Wonen;
 3. De bestemming van de percelen behorende bij de Polderweg 40 te wijzigen naar de bestemming Wonen.
 4. Het adres Polderweg 40 te voorzien van de aanduiding maximaal aantal wooneenheden met het getal twee;
 5. Het bouwvlak ter plekke van de Polderweg 42 voorzien van een aanduiding 'Maatschappelijk';
 6. De bestemming van het perceel behorende tot de Van Galenstraat 82 te wijzigen naar de bestemming Wonen, en tevens het perceel te voorzien van twee aanduidingen te weten "dienstverlening" en "detailhandel" ter grote van het bouwvlak;
 7. De bestemming van het perceel behorende tot de Van Galenstraat 76 te wijzigen naar de bestemming Wonen.
 8. Het perceel Van Galenstraat 76 te voorzien van de aanduiding 'detailhandel' en de achterliggende garage te voorzien van de aanduiding 'garage';
 9. Ter plekke van het gebouw Timorlaan 45-97:
 - Het maximaal aantal wooneenheden te verhogen naar 66;
 - Het toevoegen van de aanduiding maatschappelijk;
 10. De locatie Krugerstraat 99/101 en Witte de Withstraat 6 aanpassen conform bijlage A;
 11. Ter plekke van het Gemini de maximale hoogte schematisch in overeenstemming brengen met de bestaande aanwezige hoogten;
 12. Paviljoen Timorpark: Aanpassen aanduiding sr-p in sr-mt;
 13. Het bouwvlak van het woongebouw aan de Willem Barents, Timorlaan en Molukkenstraat straat te voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk';
 14. Het aantal wooneenheden in het woongebouw Molukkenstraat duidelijk afleesbaar te maken.
 15. Het bouwvlak van de Oranjerie voorzien van een aanduiding met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 16. Een bouwvlak op te nemen ten behoeve van het Japanse theehuis met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
 17. De bij de Oranjerie aanwezige winkel te voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
-

Bijlage A



Wijzigingen:

- aantal eenheden van 3 naar 4
- aanduiding parkeren uitgebreid (zowel links als rechts)
- Bouwvlak aangepast, grens naar voren