



Nota van beantwoording  
zienswijzen en wijzigingen  
bestemmingsplan  
Stadshart Centrum 2010



## Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven welke in het kader van art 3.8, lid 1 Wro door ons ontvangen zijn. (De zienswijzen zijn daar waar verplicht geanonimiseerd en als bijlage bij deze nota gevoegd.)

### **1. Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 heeft vanaf 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij van 49 indieners schriftelijke reacties ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.

In hoofdstuk 3 van deze nota worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld deze komen voort uit geconstateerde onjuistheden in het plan dan wel door nieuw vastgesteld beleid (zoals het in april vastgesteld Nota bouwen en parkeren).

In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting weergegeven inhoudende hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen en welke voorstellen naar uw raad worden gedaan om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

### **Procedure**

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan en de voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze nota op de hoogte gebracht.

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nummer van de zienswijze komt overeen met het nummer in de bijlage.

Na vaststelling door de Raad van het voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien

- Gedeputeerde Staten of VROM- inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht t.o.v. het ontwerp.

Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
  - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel
- waarop het beroep betrekking heeft en waarvoor een voorlopige voorziening is ingediend.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
  - voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien:

## **2. Behandelen Zienswijzen en commentaar**

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het nummer van de zienswijzen komt overeen met het nummer in bijlage 3 zienswijzen. Voor de volgorde is het volgnummer van registeren aangehouden.

### **1. Indiener 1 (AI10.11989, 08 december 2010).**

#### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 7 december 2010 en bij ons ingeboekt op 8 december 2010. De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### **Inhoudelijk**

Indiener 1 geeft aan dat een aantal ondernemers een plan hebben opgesteld voor de ontwikkeling van de omgeving Spoorstraat/ Koningstraat. Indiener 1 verzoekt het plan, genaamd "plan Assorgiaplein", concreet in het bestemmingsplan op te nemen door middel van een "invoegproject".

#### *Reactie:*

*In de zienswijze van indiener 1 wordt aangegeven dat een aantal ondernemers een plan hebben opgesteld om de omgeving Spoorstraat/Koningstraat te ontwikkelen. Op de bij de zienswijzen ingediende tekening staat aan de Koningstraat een hotel/restaurant aangegeven. De aangeleverde plannen zijn nog niet dermate concreet dat de uitvoerbaarheid gegarandeerd is. Het concreet bestemmen in het bestemmingsplan is derhalve niet mogelijk.*

*De plannen van indiener 1 voor de omgeving van de Spoorstraat/Koningstraat zijn grotendeels mogelijk binnen de aanduiding wijzigingsbevoegdheid-2 welke op de plankaart is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk een plein te vormen en eventueel bebouwing naar achteren te plaatsen.*

*De huidige begrenzingen van de wijzigingsbevoegdheid komen niet overeen met die van het plan van indiener 1. Om deze reden wordt voorgesteld om het hele plan binnen de wijzigingsbevoegdheid te laten vallen conform bijlage 1a van deze nota.*

*Ten aanzien van het op de bij de zienswijze gevoegde tekening waarop een hotel wordt aangegeven merken wij het volgende op. Den Helder kent op dit moment een tekort aan overnachtingcapaciteit in de vorm van hotels. In het uitwerkingsplan wordt echter aangegeven dat deze capaciteit wordt gerealiseerd op Willemsoord. Ook is de op tekening voorgestelde locatie binnenstedelijk waardoor deze per auto moeilijk te bereiken is. Om bovengenoemde redenen wordt voorgesteld de mogelijkheid van een hotel niet in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen, door het gebied van de wijzigingsbevoegdheid uit te breiden conform bijlage 1a zodat het hele plan van indiener 1 hierbinnen kan vallen.

Aan de gevraagde mogelijkheid tot het vestigen van hotel wordt geen medewerking verleend. Deze voorziening dient plaats te vinden op Willemsoord.

## **2. Indiener 2 (AI10.12531, 24 december 2010).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 20 december 2010 en bij ons ingeboekt op 24 december 2010.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Indiener 2 verzoekt de bestemming van locatie A voor zover het de verdiepingen betreft uit te breiden met 'detailhandel' en 'woning ten behoeve van kamerverhuur'.

De verdiepingen zijn in gebruik geweest als detailhandel (o.a. V&D, Bart Smit). Indiener beoogt dat met kamerverhuur meer levendigheid in de wijk/binnenstad ontstaat, ook na sluitingstijd van de winkels. Daarnaast merkt indiener op dat huurders van kamers nagenoeg nooit over een eigen auto beschikken en dus de parkeerdruk niet zal toenemen.

#### *Reactie:*

*In het thans vigerende bestemmingsplan Centrum 1974 is detailhandel op de verdieping bij recht toegestaan. Voorgesteld wordt daarom de bestemming 'Centrum' zo aan te passen dat voorzieningen, waaronder detailhandel, ook op de tweede en hogere bouwlagen zijn toegestaan.*

*Ten aanzien van de zienswijze om kamerverhuur in woningen toe te staan, wordt verwezen naar de planregels bij de bestemming 'Centrum'. In artikel 4.1, sub 10 wordt aangegeven dat woningen op de tweede en hogere bouwlagen zijn toegestaan. In de definities artikel 1, lid 90 wordt weliswaar het begrip woning omschreven als : "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden", maar noch in de planregels noch op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven hoeveel woningen op een perceel maximaal gerealiseerd mogen worden. Ook is er ten aanzien van het eigendom niets geregeld (huur of koop). Het is daarom mogelijk op één perceel meerdere woningen te realiseren. Hierbij moet wel voor ogen worden gehouden dat de ruimten (woningen) één afzonderlijk huishouden mogen huisvesten. Daarnaast zijn natuurlijk de bepalingen uit het bouwbesluit van toepassing die onder andere minimale maatvoering ten aanzien van ruimten en eisen ten aanzien van brandoverslag regelen. Ten aanzien van dit punt voorziet het bestemmingsplan al aan de gestelde wensen.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen door de regels aan te passen zodat detailhandel op tweede en hogere bouwlagen wordt toegestaan.

### **3. Indiener 3 (AI10.12625, 29 december 2010).**

Brief is identiek aan:           Indiener   9 (AI11.00054, 4 januari 2011);  
  "       10 (AI11.00055, 4 januari 2011);  
  "       11 (AI11.00056, 4 januari 2011);  
  "       12 (AI11.00057, 4 januari 2011);  
  "       13 (AI11.00058, 4 januari 2011);  
  "       14 (AI11.00059, 4 januari 2011);  
  "       17 (AI11.00063, 3 januari 2011);  
  "       37 (AI11.00157, 6 januari 2011);

#### **procedureel:**

De zienswijzen zijn gedateerd op 25 december 2010 en bij ons ingeboekt op 29 december 2010 en 4 januari 2011. De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### **Inhoudelijk**

De zienswijzen zijn met name gericht op het bebouwen van de parkeerterreinen Californiestraat en Breewaterplein en de toegestane hoogte van de nieuwbouw.

#### *Parkeren C.R.O.W.*

Volgens de richtlijnen die in Nederland van toepassing zijn is 100 meter een acceptabele loopafstand tussen een woning en een parkeerplaats voor bewoners die niet beschikken over een eigen parkeerplaats (Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering, hoofdstuk 7, blz. 29, 8). Dit houdt in dat conform deze richtlijn een vervangende parkeergelegenheid zou moeten worden ingericht binnen een straal van 100 meter van mijn woning. Het dichtstbijzijnde parkeerterrein Breewaterplein ligt op deze afstand. De parkeergarage Sluisdijk ligt op een afstand van 282 meter en de locatie Vinkenterrein ligt zelfs op een afstand van 608 meter.

Door de onttrekking aan de openbaarheid van het parkeerterrein aan de Californiestraat en geen vervangende parkeergelegenheid in de directe omgeving van mijn woning ben ik verplicht geworden om te parkeren op het Breewaterplein. In het bestemmingsplan wordt toestemming gegeven om ook dit parkeerterrein te bebouwen. De eerstvolgende gelegenheid voor parkeren is de parkeergarage Sluisdijk, op een afstand van 282 meter van mijn huis en voldoet daarom niet aan de C.R.O.W. richtlijn.

Door toestemming te geven voor het bebouwen van de parkeerterreinen staat, buiten de waardedaling van mijn huis, structurele grote ongemakken zoals lange loopafstand, moeilijk kunnen laden en lossen, geen aanvoer mogelijk van bouwmaterialen vlak bij mijn huis, geen visuele controle kunnen hebben op mijn auto, mij ook een forse prijsstijging voor parkeren te wachten. Ik ben daarom tegen het bebouwen van de parkeerterreinen. Daarbij is het voor mij onverteerbaar dat u eerst mijn parkeergelegenheid in de directe omgeving van mijn woning afpakt, mij doorstuurt naar een andere en deze dan vervolgens ook nog eens afpakt terwijl in de nieuwbouwplannen de bewoners gewoon bij hun huis kunnen parkeren.

#### *Reactie:*

*In het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder is uitgangspunt dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Onderdeel hiervan is het concentreren van winkelgebied, het ontwikkelen van het stadspark en diverse woonmilieus en het verbeteren van woonomgeving in het stadshart. Dit betekent dat op grote schaal parkeerplaatsen zullen verdwijnen en er nieuwe worden ontwikkeld. In het totale centrumgebied liggen 1.211 parkeerplaatsen. Daarvan verdwijnen 654 parkeerplaatsen en komen er 1.100 parkeerplaatsen terug. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 2 november 2009 een parkeervisie voor de binnenstad vastgesteld.*

*De verplaatsing van parkeerplaatsen heeft gevolgen voor de bewoners van de binnenstad. In een aantal gevallen zal de loopafstand tot een eventuele parkeerplaats groter worden dan de bestaande situatie. Hierbij dient wel gerealiseerd te worden dat ook in de straten langs geparkeerd kan worden zodat de loopafstand beperkt blijft, te meer omdat middels parkeerregulering deze langs parkeerplaatsen voor de bewoners van de binnenstad bestemd gaan worden en niet voor bezoekers die thans ook gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Daarnaast komen in de toekomstige parkeergarage aan de Sluisdijkstraat meer parkeerplaatsen beschikbaar voor de binnenstad.*

*Voor het gebied aan de Californiestraat is een bouwvergunning afgegeven en zijn de parkeerplaatsen aan de openbaarheid onttrokken. Door deze inmiddels onherroepelijke vergunning verdwijnen aan de Californiestraat 53 van de 67 parkeerplaatsen.*

*Voor wat betreft het parkeren zijn de parkeervoorzieningen al in het door de gemeenteraad op 2 februari 2009 vastgestelde en inmiddels vigerende bestemmingsplan Stadshart centrum 2009 - Kop Beatrixstraat / Californiestraat wegbestemd en daarmee staand beleid geworden.*

*Gezien het karakter van het stadshart (compacte bebouwing) en de wens tot het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart vindt de gemeente het acceptabel dat niet meer overal voor de voordeur geparkeerd kan worden. Uiteraard zal voor de minder mobiele bewoners altijd een oplossing nabij de woning worden gezocht. Het bestemmingsplan behoeft daartoe niet aangepast te worden ten opzichte van het nu ter plekke vigerende bestemmingsplan.*

*Overigens is in overleg met Zeestad besloten om de uitvoering van het project Breewaterplein door te schuiven naar fase 2 van de ontwikkeling van het Stadshart. Dit betekent dat vóór 1 januari 2015 geen uitvoering zal worden gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.*

#### *Hoogte bebouwing*

De bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Californiestraat en het Breewaterplein varieert van 10 tot 13 meter. Dit sluit niet aan op de bestaande bebouwing in de omliggende straten. De hoge bebouwing zal bij indiener 3 het licht en de lucht ontnemen. Indiener 3 is tegen deze hoogbouw.

#### *Reactie:*

*Met betrekking tot de bouwhoogte van de bebouwing is ten aanzien van de Californiestraat aangesloten bij de met ontheffing verleende bouwvergunning voor deze locatie. Deze ontheffing werd verleend omdat de maximale bouwhoogte 1,5 meter hoger was ten opzichte van het bestemmingsplan en de goothoogte 0,5 meter hoger. Deze bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Hierdoor heeft de vergunningbezitter een bouwrecht. Conform jurisprudentie is dit bouwrecht opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Ten aanzien van de Breewaterplein zijn de bouw mogelijkheden welke in het thans vigerende bestemmingplan Stadshart centrum 2009 - Kop Beatrixstraat / Californiestraat staan overgenomen.*

*Aangezien indieners geen direct uitzicht hebben op deze nieuwbouw danwel woonachtig zijn op 80 meter van de geplande nieuwbouw is het belang van indieners ten aanzien van het ontnemen van licht en lucht minder relevant.*

*Gezien bovenstaande zijn er geen redenen de goot- en bouwhoogte aan te passen.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

#### **4. Indiener 4 (AI10.12667, 30 december 2010).**

##### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 27 december 2010 en bij ons ingeboekt op 30 december 2010.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

##### **Inhoudelijk**

###### *Fase 3 Molenplein en Dijkbuurt*

Indiener 4 is van mening dat fase 3 van het Molenplein, net als de Dijkbuurt, niet gerealiseerd hoeft te worden gezien de moeizame verkoop en de alternatieven die het Stadshart biedt. Tevens wordt verzocht fase 3 Molenplein buiten dit bestemmingsplan te laten.

###### *Reactie:*

*Op grond van de Wro en bijbehorende overgangswetgeving dient vóór 1 juli 2013 voor het gehele gemeentelijk gebied bestemmingsplannen te gelden welke jonger zijn dan 10 jaar. Om aan deze eis te kunnen voldoen dient er binnen 2 jaar een bestemmingsplan voor het stadshart te worden vastgesteld, waaronder ook het gebied ter plekke van Molenplein fase 3.*

*Ten aanzien van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3. van het bestemmingsplan, waarin is omschreven dat er nog steeds een kwantitatief en potentieel tekort van 865 nultredenwoningen tot 2018 in Den Helder is. Een groot deel hiervan zal in het centrumgebied worden ingevuld. De beoogde bouwplannen zijn (mede) hiervoor bedoeld.*

###### *Zicht op de dijk en de zee*

Indiener 4 hecht belang aan het vrijhouden van het huidige zicht op de dijk en de zee.

###### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, waarin het belangrijkste uitgangspunt is dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad.*

*Belangrijke onderdelen van dit plan zijn: concentreren van het winkelgebied, het ontwikkelen van het stadspark en diverse woonmilieus alsmede het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart. Om dit te bereiken is in het Uitwerkingsplan het gebied Molenplein opgenomen dat ontwikkeld zal worden. Hierin is een hoogteaccent opgenomen.*

*Op grond van het vigerend bestemmingsplan Oud Den Helder-Kanaalweg kan op de betreffende locatie een gebouw worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op grond van dit plan zou het huidige zicht op de dijk en de zee al verdwijnen. Het huidige 'vrije zicht' kan nimmer worden gegarandeerd. Dit geldt zeker binnen stedelijke bebouwing.*

###### *Waardedaling*

Beoogde invulling zal tot gevolg hebben dat een zeer aanzienlijke waardedaling van het vastgoed zal optreden.

###### *Reactie:*

*Ons inziens zal er mede gezien de thans mogelijke bebouwing van 15 meter hoog op de locatie van Molenplein fase 3 geen sprake zijn van een planologisch verslechterde situatie. Indien indiener van oordeel is dat dit wel het geval is bestaat er de mogelijkheid om na het van kracht worden van het bestemmingsplan, op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek in te dienen ter tegemoetkoming in planschade. Voor nadere informatie hieromtrent is de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen, het aanspreekpunt. Telefoon 0223-678 817.*

##### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

## **5. Indiener 5 (AI10.12684, 31 december 2010).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 30 december 2010 en bij ons ingeboekt op 31 december 2010.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### ***Bestemming Cultuur en Ontspanning onjuist***

Indiener 5 is eigenaar en gebruiker van locatie Weststraat 107-109. Indiener 5 exploiteert aan Weststraat 107-109 een kunstgalerie, een particuliere kunstuitleen, maar daarnaast is Weststraat 107-109 ook een trouwlocatie. Er bestaat de gelegenheid tot het huren van vergaderruimtes en er worden lezingen, recepties, kleinkunsttheater en evenementen verzorgd, met de daarvoor benodigde (horeca-)voorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan Weststraat 107-109 de bestemming Cultuur en Ontspanning toegekend. Deze bestemming dekt de lading van alle activiteiten die ter plekke worden gehouden en georganiseerd nauwelijks. De bestemming Horeca - 2 past beter bij de activiteiten die plaatsvinden op Weststraat 107-109. Deze bestemming voor Weststraat 107-109 sluit ook aan bij het streven van de gemeente naar een breed aanbod van horeca- en amusementsbedrijven.

Indiener 5 is daarnaast in het bezit van alle benodigde horecaverunningen.

De bestemming Cultuur en Ontspanning levert een beperking op ten opzichte van de huidige activiteiten, omdat binnen deze bestemming slechts 10% van de vloeroppervlakte met een maximum van 450 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor horeca-activiteiten.

#### ***Reactie:***

*Het perceel op Weststraat 107-109 heeft ten behoeve van Indiener 5 in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Cultuur en ontspanning gekregen met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondergeschikte horeca'. In de begripsomschrijving staat dat ondergeschikte horeca een niet zelfstandige horecafunctie is, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan. De horeca-activiteit mag niet plaatsvinden op een vloer- of grondoppervlakte die meer bedraagt dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m<sup>2</sup>.*

*Omdat voor het gebied kop Beatrixstraat wel de mogelijkheid is opgenomen voor categorie horeca ≤ 2 en Weststraat 107-109 binnen de directe invloedssfeer ligt van deze locatie, wordt voorgesteld deze aanduiding ook toe te voegen aan Weststraat 107-109. Met het opnemen van de aanduiding wordt ter plaatse een horecabedrijf toegestaan welke voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants. Daarnaast kan met de aanduiding ondergeschikte horeca de overige horecafuncties ondergeschikt uitgeoefend worden.*

*Het opnemen van een Horeca bestemming op deze locatie wordt echter niet overgenomen. Ons inziens betreft de hoofdfunctie nog altijd een kunstgalerie. Met het opnemen van de bovengenoemde aanduiding wordt getracht tegemoet te komen aan het gewenste huidige (clandestiene)gebruik als restaurant. Uitbreiding met een bestemming Horeca in de binnenstad wordt gezien de overdaad aan horeca niet wenselijk geacht. De enige uitbreiding voor horeca zal mogelijk kunnen plaatsvinden op Willemsoord, welke echter buiten dit plangebied valt.*

#### ***Planschade***

Indiener 5 is voornemens een schadevergoeding aan te vragen als het bestemmingsplan op locatie B niet wordt gewijzigd.

#### ***Reactie:***

*Indiener 5 gaf aan dat in november 1998 op het betreffende pand geen bestemming rustte. Echter in 2000 is het bestemmingsplan Grachtengordel 1998 vastgesteld. Op grond van de Wro en overgangswetgeving kon tegen dat plan tot en met 1 september 2010 een verzoek ter tegemoetkoming in planschade worden ingediend op grond van dat bestemmingsplan.*

*Op grond van het vigerende bestemmingsplan worden de toegelaten functies detailhandel op de begane grond en wonen toegevoegd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. De overige functies, zoals galerie en atelier waren al mogelijk binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.*



**Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door het opnemen van de aanduiding horeca tot en met categorie 2 op het pand van Weststraat 107-109.

---

## **6. Indiener 6 (AI11.00006, 3 januari 2011).**

Brief is identiek aan:           Indiener   18 (AI11.00064, 3 januari 2011);  
  "           19 (AI11.00065, 3 januari 2011);  
  "           21 (AI11.00102, 5 januari 2011);  
  "           22 (AI11.00103, 5 januari 2011);  
  "           27 (AI11.00108, 5 januari 2011);  
  "           28 (AI11.00109, 5 januari 2011);  
  "           29 (AI11.00110, 5 januari 2011);  
  "           38 (AI11.00158, 5 januari 2011);  
  "           39 (AI11.00159, 5 januari 2011);  
  "           40 (AI11.00160, 5 januari 2011);  
  "           41 (AI11.00161, 5 januari 2011);  
  "           44 (AI11.00164, 6 januari 2011) + aanvulling punt 7

### **procedureel:**

De zienswijzen zijn gedateerd op 30 december 2010 en bij ons ingeboekt op 3 en 5 januari 2011.  
De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

De zienswijze heeft betrekking op de voorgenomen verwijdering van de parkeergelegenheid Breewater en de bebouwing van het plein zoals dit blijkt uit de plannen "bestemmingsplan stadshart" en de bebouwingshoogte.

Gronden van de zienswijze:

1. Na de reeds verdwenen en bebouwde ex-parkeergelegenheden van het Julianaplein, Californiestraat, Westgracht is reeds een drastisch tekort ontstaan voor de bewoners van het centrum en het in de binnenstad winkelend publiek dat telkens moesten doorschuiven naar de nog beschikbare plaatsen.
2. De straten in de binnenstad zijn, met inspraak van de bewoners in het verleden ingericht als wandelstraten, ofwel als straten met parkeerverbod, op voorwaarde, dat er voldoende parkeer gelegenheid zou blijven voor in punt 1 genoemde belanghebbenden.
3. Met het verdwijnen van de parkeerplaats Breewater zou de gemeente voor de vierde keer de afspraken met de bewoners van de binnenstad negeren.
4. Er wordt eveneens geen rekening gehouden met de waardevermindering van de woningen wegens vermindering van woongenot.
5. Veel ouderen, die geen kinderen meer thuis hebben en zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, zijn naar de binnenstad verhuisd en die zijn zeer afhankelijk van hun vervoermiddel. Er ontstaat door dit plan een langere loopafstand, moeilijk laden en lossen, geen visuele controle op het voertuig en een forse prijsverhoging voor het parkeren.
6. Hoe kan de realisatie van de bouw van zo weinig woningen opwegen tegen het verlies van 160 parkeerplaatsen voor de bewoners en stadsbezoekers. Terwijl voor de bewoners van de geplande nieuwbouw wel parkeergelegenheid bij hun woning wordt aangelegd. Ik en met mij nog vele vergunninghouders worden zwaar in mijn/hun belangen geschaad.

#### *Reactie:*

*In het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder is uitgangspunt dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Onderdeel hiervan is het concentreren van het winkelgebied, het ontwikkelen van een stadspark en diverse woonmilieus en het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart. Dit betekent dat op grote schaal parkeerplaatsen zullen verdwijnen en er nieuwe worden ontwikkeld. In het totale centrumgebied liggen 1.211 parkeerplaatsen. Daarvan verdwijnen 654 parkeerplaatsen en komen er 1.100 parkeerplaatsen terug. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 2 november 2009 een parkeervisie voor de binnenstad vastgesteld. Inderdaad zullen daarbij alle openbare parkeerplaatsen op het Breewaterplein komen te vervallen.*

*Dat dit gevolgen heeft voor de bewoners van de binnenstad is duidelijk. In een aantal gevallen zal de loopafstand tot een eventuele parkeerplaats groter worden dan de bestaande situatie. Hierbij dient wel gerealiseerd te worden dat ook nog in de straten langs geparkeerd kan worden zodat de loopafstand beperkt blijft, te meer omdat middels parkeerregulering deze langs parkeerplaatsen voor de bewoners van de binnenstad bestemd gaan worden en niet voor bezoekers die thans ook gebruik*

*kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Daarnaast komen in de toekomstige parkeergarage aan de Sluisdijkstraat meer parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners van de binnenstad.*

*Gezien het karakter van het stadshart (compacte bebouwing) en de wens tot het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart vindt de gemeente het acceptabel dat niet meer overal voor de voordeur geparkeerd kan worden. Uiteraard zal voor de minder mobiele bewoners altijd een oplossing nabij de woning worden gezocht.*

*Ten aanzien van het Breewaterplein zijn de bouwmogelijkheden welke in het thans vigerende bestemmingplan Stadshart centrum 2009 - Kop Beatrixstraat / Californiestraat staan overgenomen. Overigens is in overleg met Zeestad besloten om de uitvoering van het project Breewaterplein door te schuiven naar fase 2 van de ontwikkeling van het Stadshart. Dit betekent dat vóór 1 januari 2015 geen uitvoering zal worden gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.*

*Tot slot wordt ook aangegeven dat er sprake zal zijn van waardevermindering van woningen wegens het eventueel verdwijnen van de parkeerplaatsen. Indien u van oordeel bent dat dit het geval is bestaat er de mogelijkheid om op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek in te dienen ter tegemoetkoming in planschade op grond van het vigerende bestemmingsplan die deze bebouwing al mogelijk maakt. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u zich wenden tot de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van deze gemeente. Telefoon 0223-678 817.*

7. Pleinen met bankjes voor ouderen en speelplaats voor kinderen zijn noodzaak voor een goed sociaal leefklimaat. Door het volbouwen van parkeerpleinen kunnen deze niet meer omgebouwd worden tot leefpleinen (bijv. kanonnenplein).

*Reactie*

*Er wordt hier gesproken over een inrichting die nog niet aanwezig is en waar het vigerende plan ook niet in voorziet. De bestemmingen Verkeer-Verblijf en Groen laten deze gebruiksmogelijkheden toe. In de plannen voor de hoek Breewaterstraat-Molenstraat is juist voor deze doeleinden een gebied met de bestemming Groen opgenomen. Dit oppervlak is meer dan de huidige parkeerplaatsen mogelijk maken.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## **7. Indiener 7 (AI11.00050, 4 januari 2011).**

Brief is identiek aan: (AI11.00116, 4 januari 2011);

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 1 januari 2010 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Verzocht wordt de bestemming Verkeer van de gronden aan de oostzijde van Molenstraat 1 en die toegang vormen tot belendende percelen te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk. Deze gronden maken onverbrekkelijk onderdeel uit van het totale kadastrale perceel.

#### *Reactie:*

*Het feitelijk gebruik is bestemd. Momenteel is het primaire gebruik van het stuk grond de toe- en uitgang van de garageboxen welke op het belendende perceel aanwezig zijn. Dit blijkt ook uit de door indiener 7 aangeleverde eigendomsakte waarin staat dat deze gronden zijn belast met de erfdiensbaarheid van toe- en uitgang ten behoeve van de achterliggende percelen..*

*De gronden zijn in gebruik en ingericht ten behoeve van verkeer- en verblijfdoeleinden, namelijk ontsluitingswegen van de omliggende percelen. De bestemming 'Verkeer - Verblijf' sluit dan ook beter aan op de huidige situatie dan de bestemming 'Maatschappelijk'.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## **8. Indiener 8 (AI11.00051, 4 januari 2011).**

Brief is identiek aan: (AI11.00118, 4 januari 2011);

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 2 januari 2010 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijzen is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Indiener 8 woont en exploiteert een appartementenhotel aan de Molenstraat 1. Bij het appartementenhotel gaat het om horeca in categorie 5. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oostsloot 1974 is dit gebruik ook toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel Molensloot 1 echter de bestemming Maatschappelijk, waardoor zowel het wonen als de hotelfunctie niet meer zijn toegestaan. Verzocht wordt om de bestemming zodanig te wijzigen dat indieners bedrijfsvoering en wonen onveranderd kan worden voortgezet.

#### *Reactie:*

*Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een bedrijfswoning en horeca van categorie 5 toegestaan. De bestemming op dit perceel zal dan ook zodanig gewijzigd worden dat de betreffende functies zijn toegestaan. Op de verbeelding worden de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca van categorie 5' aangebracht. De bestemming Maatschappelijk is aangehouden om een breed scala aan – mede- gebruik mogelijk te maken, en daarbij sluit dit gebruik ook het beste aan bij het vigerende bestemmingsplan Oostsloot 1974.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen door op het perceel de aanduiding horeca = 5 en bedrijfswoning op te nemen.

---

## **9. Aanvulling Indiener 3 (AI11.00060, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De aanvulling is gedateerd op 30 december 2010 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De aanvullende zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

De reactie is een aanvulling op het schrijven welke wij op 29 december hebben ontvangen en geregistreerd onder nummer AI10.12625

#### *Parkeren*

Er zullen 53 parkeerplaatsen vervallen aan de Californiestraat. Dit wordt onvoldoende gecompenseerd.

#### *Reactie:*

*In de reactie op de op 29 december ontvangen zienswijze wordt al aangegeven dat voor het bouwplan aan de Californiestraat, waar de vervallen parkeerplaatsen onderdeel van uitmaken, inmiddels een onherroepelijke bouwvergunning is. Het bestemmingsplan heeft de bouwmassa overgenomen van die met ontheffing verleende bouwvergunning. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen als opgenomen onder punt 3.*

#### *Hoogte bebouwing*

Naast de woning van indiener 3 kan een gebouw worden opgericht met een hoogte van maximaal 12 meter. Hierdoor zal de lichtinval bij de woning van indiener worden verslechterd. Een gebouw van deze hoogte zo dicht op de woning van indiener leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener. Daarbij is een gebouw van dergelijke omvang niet passend in de omgeving.

#### *Reactie:*

*In de reactie op de op 29 december ontvangen zienswijze wordt al aangegeven dat voor het bouwplan inmiddels een onherroepelijke bouwvergunning is verleend. In dit bestemmingsplan zijn die vergunning (en ontheffing) verwerkt.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de aanvullende zienswijze tegemoet te komen.

---

## **10. Indiener 15 (A111.00061, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 28 december 2010 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Enkele opmerkingen over blok A, B en D aan de Kop van de Beatrixstraat op de plankaart:

#### *Blok A (Beatrixstraat 62-70)*

Het hoogteaccent staat verkeerd genoteerd. Het hoogteaccent staat nu op het bestaande pand van Stadscafé Effe, maar hoort op het naastgelegen pand tegenover de Keizerstraat te liggen. Verzocht wordt dit aan te passen.

#### *Reactie:*

*Het gestelde is juist. Het hoogteaccent is per abuis op het verkeerde pand gelegd. Dit wordt op de verbeelding aangepast. (conform het bestemmingsplan Stadshart centrum 2009 - Kop Beatrixstraat / Californiestraat)*

#### *Blok B*

De panden aan de Beatrixstraat 92 t/m 96 blijven gehandhaafd. De huidige geplande voetprint in de bestemmingsplankaart is daardoor niet langer mogelijk. Verzocht wordt de plankaart aan te passen aan de voetprint zoals die is bijgevoegd bij de zienswijze.

#### *Reactie:*

*Naar aanleiding van de keus om de panden aan de Beatrixstraat 92 tot en met 96 te handhaven wordt de verbeelding (plankaart) aangepast in die zin dat de huidige bestaande voetprint wordt vastgelegd.*

#### *Blok D (Gebied Breewaterplein)*

Verzocht wordt een deel van de bestemming Tuin te wijzigen in de bestemming Wonen. Op de betreffende gronden (in de zienswijze aangegeven op een kaart) wordt door de bewoners geparkeerd. Door het wijzigen van de bestemming wordt meer duidelijkheid geschept in de plangrenzen van de nieuwe ontwikkeling en de functionele indeling van het gebied.

#### *Reactie:*

*Binnen de bestemming 'Tuin' is het al mogelijk om te parkeren. Aanpassing van de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.*

Daarnaast wordt voor blok D verzocht de aanduiding (pg) parkeergarage te vervangen voor de aanduiding (pv) parkeervoorziening.

#### *Reactie:*

*Binnen de bestemming 'Wonen' is het al mogelijk om te parkeren. Aanpassing van de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- de maximale bouwhoogte van het perceel Beatrixstraat 62-64 op 14 meter te zetten en de maximale bouwhoogte op het perceel Beatrixstraat 68 op 19 meter te stellen.
- De plankaart aan te passen door de voorstellen van indiener aangaande de bestemmingsgrenzen voor Beatrixstraat 92-96 en het kanonnenpleintje over te nemen.

## **11. Indiener 16 (A111.00062, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 3 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

In deze zienswijze gaat het om het bouwvlak dat wordt omsloten door de kop Zuidstraat en de Keizersgracht. Hiervoor is door Indiener 16 een bouwplan geschetst.

#### *Erker*

De erkeruitbouwen / naar voren springende voorgevelrooilijnen staan niet op de plankaart.

#### *Reactie:*

*Aangezien hier ruimtelijk geen bezwaren bestaan zal de naar voren springende voorgevelrooilijn op de verbeelding worden verwerkt. Hiervoor zal de aanduiding 'wonen' worden opgenomen. Binnen de regels van 'Verkeer - Verblijf' zal voor de erker op de tweede en hogere bouwlagen een regeling worden opgenomen*

#### *Aanduiding 'afwijkende afmetingen'*

De bouwhoogtes, aantal bouwlagen, en dergelijke zijn in een stedenbouwkundige contour vastgelegd. Is de aanduiding 'afwijkende afmetingen' daarmee in strijd?

#### *Reactie:*

*De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de bouwhoogtes worden opgenomen die aansluiten bij het bouwplan dat is opgesteld voor de locatie en zoals genoemd in deze zienswijze. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' wordt van de verbeelding verwijderd.*

#### *Begane grond*

Op grond van de bestemming is de begane grond beperkt tot horeca. Verzocht wordt dit uit te breiden zodat ook andere bedrijvigheid, zoals een kantoor, is toegestaan.

#### *Reactie:*

*Het wordt niet wenselijk geacht op deze locatie een naar binnen gerichte functie op te nemen zoals kantoor. Een naar buiten gerichte functie zoals dienstverlening wordt gezien de locatie aan het begin van de binnenstad meer op zijn plaats geacht. Om deze reden zal worden voorgesteld op de verbeelding de aanduiding dienstverlening op te nemen.*

#### *Parkeervoorziening*

De parkeercapaciteit is vastgesteld op 1 parkeerplaats per appartement. Indiener 16 geeft aan dat het hier gaat om 11 appartementen. Voorziet het plan in deze parkeercapaciteit?

#### *Reactie:*

*In het bestemmingsplan gaat de gemeente uit van parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3. Uitgangspunt is dat bij de realisatie van bouwplannen hiermee rekening wordt gehouden. Om in het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien is op de verbeelding de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om op de verbeelding de uitbouw op te nemen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf', de bouwhoogte op te nemen conform het bouwplan en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' te verwijderen. Daarnaast wordt voorgesteld om de aanduidingen 'dienstverlening' en 'parkeergarage' op de verbeelding op te nemen.



## **12. Indiener 20 (AI11.00101, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 30 december 2010 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

De zienswijze is gericht tegen het bebouwen van het parkeerterrein Breewaterplein en de toegestane hoogte van de nieuwbouw.

#### **Parkeren**

Door bebouwing van het parkeerterrein Breewaterplein en geen vervangende parkeergelegenheid in de directe omgeving van mijn woning te maken staat, buiten de waardedaling van mijn huis, structurele grote ongemakken zoals lange loopafstand, moeilijk kunnen laden en lossen, geen visuele controle kunnen hebben op mijn auto, ook een forse prijsstijging voor parkeren te wachten. Ik ben daarom tegen het bebouwen van de parkeerterreinen. Daarbij is het voor mij onbegrijpelijk dat de bewoners van de nieuwbouw wel bij hun huis kunnen parkeren.

De nadelige gevolgen van het besluit zijn onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Hoe kan de realisatie van de bouw van woningen opwegen tegen het verlies van ruim 160 parkeerplaatsen voor bewoners uit de omliggende parkeerruimteloze straten tw. Wezenstraat, Breewaterstraat, Californiëstraat, Diaconiestraat en de Beatrixstraat. Ik en met mij nog vele andere vergunningparkeerders worden zwaar in mijn/hun belangen geschaad.

#### *Reactie:*

*De verplaatsing van parkeerplaatsen heeft gevolgen voor de bewoners van de binnenstad. In een aantal gevallen zal de loopafstand tot een eventuele parkeerplaats groter worden dan de bestaande situatie. Hierbij dient wel gerealiseerd te worden dat ook nog in de straten langs geparkeerd kan worden zodat de loopafstand beperkt blijft, te meer omdat middels parkeerregulering deze langs parkeerplaatsen voor de bewoners van de binnenstad bestemd gaan worden en niet voor bezoekers die thans ook gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Daarnaast worden in de toekomstige parkeergarage aan de Sluisdijkstraat parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van de binnenstad, zodat zij in de binnenstad kunnen blijven parkeren.*

*Overigens is in overleg met Zeestad besloten om de uitvoering van het project Breewaterplein door te schuiven naar fase 2 van de ontwikkeling van het Stadshart. Dit betekent dat vóór 1 januari 2015 geen uitvoering zal worden gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.*

*Het argument dat er geen visuele controle meer is op de auto gaat maar voor een beperkt aantal ondertekenaars van de zienswijze op, aangezien de Diaconiestraat en een groot deel van de Breewaterstraat geen zicht hebben op de parkeerplaats aan de Breewaterstraat.*

#### **Hoogte bebouwing**

In het bestemmingsplan op de locatie van de bouwplannen van de Californiëstraat en het Breewaterplein varieert de hoogte van de nieuwbouw van 10 tot 14 meter. Dit is niet in verhouding met de omringende bestaande woningen en sluit daarom niet aan op de bestaande straten. De hoge bebouwing ontnemen licht en lucht en roepen een gevoel van benauwdheid op. Ze passen niet bij deze lieflijke oude straatjes die eigenlijk gekoesterd moeten worden in plaats weggestopt achter opdringerige hoogbouw.

#### *Reactie:*

*De maximale bouwhoogte die wordt toegelaten rondom de Californiëstraat is 12 meter en op het Breewaterplein bedraagt deze 13 meter.*

*De in het bestemmingsplan opgenomen bouwmassa aan de Californiëstraat komt voort uit de inmiddels onherroepelijke bouwvergunning die met een ontheffing is verleend. Deze bouwrechten zijn conform jurisprudentie vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.*

*Betreffende de locatie Breewaterplein zijn de daarop geprojecteerde bouwmassa afkomstig uit het onherroepelijke bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 kop Beatrixstraat/Californiëstraat. In dit plan*

*zijn aan de betreffende locatie de bebouwingsmassa toegekend en deze is overgenomen in het onderliggende plan.*

*Ten aanzien van de goot en nokhoogte voor de bouwmassa aansluitend aan de bestaande bebouwing ligt deze 1 meter boven die van de bestaande bebouwingmogelijkheden. Alleen de kop aan de Breewaterstraat zou een hoogteaccent krijgen tot 13 meter. De extra verhoging komt voort uit onder andere de eisen uit het bouwbesluit die grotere bouwhoogten voorschrijven. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig wenselijk geacht de straat af te sluiten met een hoogte accent.*

*Zoals eerder aangegeven is deze bouwmassa al opgenomen in het thans ter plekke vigerende bestemmingsplan.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

### **13. Indiener 23 (AI11.00104, 5 januari 2011).**

#### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 29 december 2010 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### **Inhoudelijk**

De zienswijze is gericht tegen de plannen om de parkeerplaatsen hoek Molenstraat/Wezenstraat/Breewaterstraat op te heffen ten behoeve van woningbouw.

Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen op het Breewater parkeerterrein, omdat hij op dit moment economisch en strategisch door zijn werk te Heerhugowaard (gevangenis) afhankelijk is van zijn auto en daarom behoefte heeft aan een parkeergelegenheid nabij zijn woning. Tevens is hij van mening dat door het verdwijnen van een parkeergelegenheid naast zijn woning de waarde van zijn huis drastisch zal dalen en tevens slecht in de markt zal komen te leggen. Hierdoor zal hij bij eventuele doorgang van de bouwplannen een compensatie schadevergoeding vragen.

Maar in eerste instantie geeft hij te kennen dat voor hem het verdwijnen van een parkeergelegenheid de hoogste prioriteit heeft vanwege zijn woon werk situatie. De situatie die gerealiseerd kan worden schept voor een hele grote groep bewoners van de Wezenstraat, de Diaconiestraat en de Breewaterstraat en een gedeelte Molenstraat plus Californiestraat, een chaotische en een "wie het eerst komt wie het eerst maalt" situatie. Hiermee zal een hoop frustratie ontstaan, wat kan leiden tot eventuele ongewenste calamiteiten.

Verzocht wordt om nog een keer goed te kijken naar een oplossing voor het parkeren van de huidige bewoners van de buurt, omdat zij naar gezien de jaren dat zij er al wonen het meeste recht hebben op een fatsoenlijke woonplek met parkeergelegenheid.

#### *Reactie:*

*De verplaatsing van parkeerplaatsen heeft gevolgen voor de bewoners van de binnenstad. De te verdwijnen parkeerplaatsen op het Breewaterplein zijn allen openbaar, de situatie van wie het eerst komt die het eerst maalt speelt hier al, echter bij het verdwijnen van deze parkeerplaatsen zal deze situatie zich naar de omgeving verplaatsen. Ook thans is daarom geen sprake van een woonplek met parkeergelegenheid. Het is inderdaad zo dat de loopafstand tot een eventuele parkeerplaats voor veel van de door indiener genoemde bewoners groter zal worden dan de bestaande situatie. Hierbij dient wel gerealiseerd te worden dat ook nog in de straten in de omgeving langs geparkeerd kan worden zodat de loopafstand beperkt blijft, te meer omdat middels parkeerregulering deze langs parkeerplaatsen voor de bewoners van de binnenstad bestemd gaan worden en niet voor bezoekers die thans ook gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Daarnaast worden in de toekomstige parkeergarage aan de Sluisdijkstraat parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van de binnenstad, zodat zij in de binnenstad kunnen blijven parkeren.*

*Voor alle duidelijkheid wijzen wij erop dat de plannen voor het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het Breewaterplein en de daarop te realiseren bouwmassa al voorzien zijn en mogelijk gemaakt zijn op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 kop Beatrixstraat / Californiestraat. Alleen het onttrekken van de gronden aan de openbaarheid dient nog te gebeuren. In dit bestemmingsplan is de bebouwingsmassa en bestemming overgenomen uit het thans vigerende bestemmingsplan. Overigens is in overleg met Zeestad besloten om de uitvoering van het project Breewaterplein door te schuiven naar fase 2 van de ontwikkeling van het Stadshart. Dit betekent dat vóór 1 januari 2015 geen uitvoering zal worden gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.*

*Tot slot wordt ook aangegeven dat er sprake zal zijn van waardevermindering van woningen wegens het eventueel verdwijnen van de parkeerplaatsen. Indien u van oordeel bent dat dit het geval is bestaat er de mogelijkheid om op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek in te dienen ter tegemoetkoming in planschade op grond van het vigerende bestemmingsplan die deze bebouwing al mogelijk maakt. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u zich wenden tot de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van deze gemeente. Telefoon 0223-678 817.*

#### **Voorstel**

Vorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

#### **14. Indiener 24 (AI11.00105, 5 januari 2011).**

Brief is identiek aan: (AI11.00130, 6 januari 2011);  
Speltechnisch verbeterde (AI11.00131, 6 januari 2011)

#### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 27 december 2010 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

#### **Inhoudelijk**

##### *1. Geluidzones*

Op de plankaart ontbreken de 'geluidzone - spoor' en 'geluidzone - weg'. Daarnaast is het de indiener onduidelijk of de 'geluidzone - industrie' wel aansluit op de geluidzones zoals vastgelegd in de aangrenzende bestemmingsplannen.

##### *Reactie:*

*De zones 'geluidzone – spoor' en 'geluidzone – weg' behoeven niet op de verbeelding te worden opgenomen. Daar waar nodig zal voor het vaststellen van het bestemmingsplan een gemotiveerde hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college van B&W.*

*De ligging van de geluidzone-industrie is juist op de verbeelding weergegeven en sluit aan op de naastgelegen plangebieden.*

##### *2. Verkeersmodel*

De online verkeersdatabase "basec", dat gebruikt is voor het akoestisch onderzoek van 24 november 2009, is niet benaderbaar. Hierdoor valt ten onrechte niet na te gaan of het akoestisch onderzoek deugdelijk is.

##### *Reactie:*

*In de bij het akoestisch onderzoek (bijlage 11 bij de toelichting) behorende bijlage 1 zijn de verkeersgegevens waarmee gerekend is opgenomen. Deze gegevens hebben ook ter inzage gelegen.*

##### *3. Hoek Middenweg en Polderweg*

Op de hoek van de Middenweg en de Polderweg bevindt zich een plandeel met de bestemming "Wonen - Woongebouw". Het aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde geluidsonderzoek geeft aan dat de cumulatieve geluidsbelasting op verschillende relevante rekenpunten aan de Polderweg, bij het zusterhuis ruim hoger is dan de 63 dB waarvoor een hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder kan worden verkregen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan de normen van de Wet geluidhinder voor de maximaal toegelaten geluidsbelasting.

In geval van een relevante blootstelling door wegverkeerslawaai van de twee wegen afzonderlijk, moet met die cumulatie gerekend worden. Van relevante blootstelling is sprake indien de zogenaamde voorkeurswaarde van beide wegen wordt overschreden (artikel 110f, derde lid, Wgh). De gecumuleerde waarde van de geluidsbelasting wordt berekend door de geluidsbelasting van beide wegen bij elkaar op te tellen zonder hier de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh op toe te passen (zie bijlage I, hoofdstuk 2, bij het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006).

Er zijn verder geen rekenpunten opgenomen voor het plandeel met de bestemming "Wonen -Woongebouw", dat gelegen is op de hoek van de Middenweg en de Polderweg. Omdat het bestemmingsplan ter plaatse zonder meer de nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, ook op de hoek waar nu een apotheek is gevestigd, is dit een hiaat in het geluidsonderzoek. Dit is te meer het geval omdat juist dicht bij de hoek van de Middenweg en de Polderweg de cumulatie van geluid sterk zal zijn, te meer daar op die hoek een drukke rotonde is en ter plaatse een overschrijding van de geluidsnormen verwacht moet worden.

##### *Reactie:*

*De Wet geluidhinder bepaalt: Voor een nieuwe geluidgevoelige bestemming als woning/woongebouw, onderwijs- of gezondheidszorggebouw, dient de geluidbelasting vanwege omliggende wegen bepaald te worden, en per weg getoetst op de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale grenswaarde (63 dB). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, kan per weg een Hogere Waarde worden vastgesteld, dus een hogere geluidbelasting per weg worden toegestaan. Aanvullende voorwaarde voor Hogere Waarden is, dat de geluidbelasting van alle wegen en industrie gezamenlijk niet leidt tot een onaanvaardbaar hoge geluidbelasting. Voor deze zgn. cumulatieve geluidbelasting is geen maximum waarde bepaald.*

*Verwezen wordt naar paragraaf 5.3. van het akoestisch onderzoek (bijlage 11 bij de toelichting). De bebouwing op de hoek Middenweg en Polderweg betreft bestaande bebouwing. Derhalve is dit niet - en hoeft dit ook niet- te worden meegenomen in het akoestisch onderzoek.*

#### *4. Geluidsaspecten parkeergarage aan de Polderweg*

De indiener constateert dat het jammer is dat het plan voor een dergelijk type garage dateert uit een achterhaalde stedenbouwkundige visie, omdat juist bij binnenstedelijke gebieden gekozen wordt voor ondergronds parkeren om zoveel mogelijk overlast te voorkomen. De toelichting en het akoestisch onderzoek dienen te worden aangevuld, omdat de vraag of de parkeergarage (een inrichting op grond van de Wet milieubeheer) kan voldoen aan de grenswaarden voor geluid in het Activiteitenbesluit onbeantwoord blijft.

##### *Reactie:*

*Ter aanvulling is door Buro Appel een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten en bevindingen zijn weergegeven in het rapport "Nieuwbouw parkeergarage-Locatie zusterflat te Den Helder". In dit rapport wordt het geluid dat wordt veroorzaakt door de parkeergarage getoetst aan de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden. Uit het rapport blijkt dat er mogelijkheden zijn om een parkeergarage te realiseren binnen de grenswaarden. Dit onderzoek zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd..*

Daarnaast moet uitgezocht worden of er sprake is van een reconstructie van de weg in de zin van de Wgh. Dit lijkt de indiener onvermijdelijk, omdat de parkeergarage een nieuw te realiseren weg is op grond van de Wgh. In geval van reconstructie van de weg in de zin van de Wgh dient onderzocht te worden of de toename van de geluidsbelasting op omliggende gevoelige bestemmingen wel planologisch aanvaardbaar is.

##### *Reactie:*

*Uit de gegevens van Basec volgt dat in het jaar 2003 voor een gemiddelde weekdag op het Bernhardplein (tussen de Polderweg en het Julianaplein) 6.511 verkeersbewegingen zijn geteld.*

*Rekening houdend met een autonome groei (van 1,0 % per jaar tot 2010 en 0,5 % per jaar vanaf 2010), komt het aantal verkeersbewegingen voor het jaar 2011 op 6.981 verkeersbewegingen en voor het jaar 2021 op 7.338 verkeersbewegingen. De genoemde aantallen zijn exclusief de extra verkeersbewegingen vanwege de parkeergarage.*

*Met de realisatie van de parkeergarage komt het aantal verkeersbewegingen voor het jaar 2011 op  $6.981 + 1.045 = 8.026$  verkeersbewegingen, hetgeen voor het jaar 2021 neerkomt op 8.436 verkeersbewegingen.*

*De toename van de geluidbelasting in de periode van 2011-2021 bedraagt*  
*zonder parkeergarage:  $10 * \text{LOG} \left( \frac{7.338}{6.981} \right) = 10 * \text{LOG} (1,05) = 0,22 \text{ dB}$ ;*  
*met parkeergarage:  $10 * \text{LOG} \left( \frac{8.436}{6.981} \right) = 10 * \text{LOG} (1,21) = 0,82 \text{ dB}$ .*

*De toename van de geluidbelasting met de realisatie van de parkeergarage blijft hiermee ruimschoots onder de 1,5 dB, waarmee geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.*

#### *5. Verkeersaspecten parkeergarage Polderweg*

Het ontwerpbestemmingsplan schrijft niet dwingend voor waar de in- en uitgang van de parkeergarage komen. Hierdoor is onduidelijk of verkeerskundig wel een aanvaardbare situatie zal ontstaan. Het alsnog op dit punt te verrichten verkeerskundig en akoestisch onderzoek vereist dat bekend is waar de ingang van de parkeergarage juridisch-planologisch gezien gerealiseerd mag worden.

##### *Reactie:*

*Omdat inderdaad niet dwingend wordt voorgeschreven waar de in- en uitgang gesitueerd moet worden, zijn alle mogelijke varianten meegenomen in het verkennend akoestisch onderzoek "Nieuwbouw parkeergarage-Locatie zusterflat te Den Helder".*

#### *6. Veiligheid/exploitatie parkeergarage Polderweg*

Indiener maakt zich zorgen over de exploitatie van de parkeergarage en vreest overlast door drugsgebruik en vandalisme. Daarnaast is het mogelijk vanuit de parkeergarage direct naar binnen te kijken in de woon- en slaapkamers van de woningen, nu de parkeergarage direct aan de eigendom van indiener wordt gebouwd.

##### *Reactie:*

*Met het ontwerpen van de parkeergarage wordt uitdrukkelijk het aspect sociale veiligheid meegenomen. Als uitgangspunt voor het ontwerpen van de parkeergarage is gesteld dat voldaan moet*

*worden aan de NEN 2443. Deze norm houdt al bij het ontwerpen van de parkeergarage rekening met een groot aantal eisen aan de sociale veiligheid..*

*Ten aanzien van privacy wordt opgemerkt dat op grond van het thans vigerende bestemmingsplan ter plekke appartementen gerealiseerd kunnen worden. Met een zodanig gebruik is de kans op inkijk van het ene appartement in het andere veel groter dan de inkijk van een parkeergarage op een woning. Los hiervan regelt het Burgerlijk Wetboek in gevallen dat de afstand 2 meter of minder is, dat voorzien moet worden in een niet doorzichtige constructie.*

**7. Geen bebouwing naast zusterhuis**

Indiener vindt verdere bebouwing aan de Polderweg naast het huidige zusterhuis niet aanvaardbaar, omdat er op die manier bijna een betonnen kooi rondom het gebouw van indiener wordt gebouwd. Garageboxen en bedrijfsruimten zullen daardoor onbereikbaar worden. Maar ook de bereikbaarheid van het gebouw voor hulpverleners wordt te veel beperkt.

*Reactie:*

*De zienswijzen van de VVE kan op dit punt gevolgd worden. Voorgesteld zal worden het bestemmingsvlak op de verbeelding (plankaart) aan te passen in die zin dat de ontsluiting en het binnenterrein wordt bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. De bestaande garageboxen zijn binnen deze bestemming aangeduid. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de bestaande situatie.*

**8. Uitzicht appartementencomplex**

Het uitzicht van bewoners van het appartementencomplex zal verloren gaan als het bouwplan op de hoek van het Bernhardplein en de Polderweg wordt gerealiseerd. Verzocht wordt op die plek geen hoge bebouwing toe te staan.

*Reactie:*

*Op dit moment kan op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan een gebouw worden gerealiseerd met een hoogte van 16 meter. Aangezien de maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de Polderweg maximaal 7 meter mag bedragen en aan het Julianaplein 16 meter, is er op grond van het vigerende bestemmingsplan al geen vrij uitzicht mogelijk.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt:

- om deels aan de zienswijze tegemoet te komen, door de huidige opening in de bebouwing aan de Polderweg weer op de verbeelding (plankaart) aan te brengen.
- het aanvullende akoestisch onderzoek van Buro Appel als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen.

## **15. Indiener 25 (A111.00106, 5 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *1. Geluidsaspecten parkeergarage aan de Polderweg*

Dit gedeelte van de zienswijze van indiener 25 komt overeen met de passage *Geluidsaspecten parkeergarage aan de Polderweg* van de zienswijze van indiener 24, punt 4.

#### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 24, punt 4.*

#### *2. Verkeersaspecten parkeergarage*

Dit gedeelte van de zienswijze van indiener 25 komt overeen met de passage *Verkeersaspecten parkeergarage* van de zienswijze van indiener 24, punt 5.

#### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 24, punt 5.*

#### *Veiligheid/exploitatie parkeergarage*

Dit gedeelte van de zienswijze van indiener 25 komt overeen met de passage *Veiligheid/exploitatie parkeergarage* van de zienswijze van indiener 24, punt 6.

#### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 24, punt 6.*

#### *Uitzicht appartementencomplex*

Het uitzicht van bewoners van het appartementencomplex "Goede Ree" zal verloren gaan als het bouwplan op de hoek van het Bernhardplein en Polderweg wordt gerealiseerd. Verzocht wordt op die plek geen hoge bebouwing toe te staan.

#### *Reactie:*

*Ter plekke van de zusterflat kan op grond van het nu vigerende bestemmingsplan op dit moment al een gebouw worden gerealiseerd met een hoogte van 16 meter. Er kan dus nu al geen vrij uitzicht gegarandeerd worden.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## **16. Indiener 26 (A111.00107, 5 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 27 december 2011 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Indiener 26 verzoekt of zijn pand met de bestemming horecabedrijf met bovenwoning veranderd kan worden in de bestemming horecabedrijf met op de bovenverdieping de bestemming kamerverhuur.

#### *Reactie:*

*In het ontwerp bestemmingsplan is het perceel Diaconiestraat 16 voorzien van de bestemming Wonen en het perceel Breewaterstraat 20/22 van de bestemming Horeca.*

*Ook in het oude bestemmingsplan Diaconiestraat 16 was deze niet voorzien van een bestemming welke horeca toelaat.*

*Ook de bestemming Horeca laat alleen (bedrijfs)woningen toe.*

*Voorgesteld wordt daarom ook de bestemming Horeca voor de locatie Breewaterstraat 20/22 te veranderen in Gemengd deze laatste bestemming laat woningen binnen de bestemming toe. Daarnaast laat deze bestemming meer gebruiksmogelijkheden toe dan de bestemming 'Horeca'.*

*Ten aanzien van de zienswijzen om kamerverhuur in woningen toe te staan kan dan verwezen worden naar de planregels bij de bestemming 'Gemengd'. In artikel 6.1, sub 13 wordt aangegeven dat woningen zijn toegestaan. In de definities artikel 1, lid 90 wordt weliswaar het begrip woning omschreven als : "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden". Maar noch in de planregels noch op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven hoeveel woningen op een perceel maximaal gerealiseerd mogen worden. Ook is er ten aanzien van het eigendom niets geregeld (huur of koop). Het is daarom mogelijk op één perceel meerdere woningen te realiseren. Hierbij moet wel voor ogen worden gehouden dat de ruimten (woningen) één afzonderlijk huishouden mogen huisvesten. Daarnaast zijn natuurlijk de bepalingen uit het bouwbesluit van toepassing die onder andere minimale maatvoering ten aanzien van ruimten en eisen ten aanzien van brandoverslag regelt. Ten aanzien van dit punt voorziet het bestemmingsplan al aan de gestelde wensen.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen door de bestemming Horeca op het perceel Breewaterstraat 20/22 te wijzigen in Gemengd.

---



## **17. Indiener 30 (AI11.00117, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 4 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Er bevinden zich enkele omissies in het plan met betrekking tot monumenten. De gemeentelijk monumenten aan de Weststraat 110 en Keizersgracht 93 worden wel in de tekst genoemd, maar niet in rood aangegeven op de kaart met rijks- en gemeentelijke monumenten. Het rijksmonument 'de postbrug' ontbreekt op de kaart. Daarbij merkt indiener op dat de postbrug door ingrepen in zijn verschijningsvorm verwijderd is geraakt van het oorspronkelijk ontwerp van de architect Pieter Lodewijk Kramer. Zo komen de witte glazen lichtbollen in het oorspronkelijke ontwerp niet voor en was de borstwering aanvankelijk vier metselwerkklagen hoger.

#### *Reactie:*

*De genoemde constatering is juist. Voorgesteld wordt de afbeelding op pagina 40 van de toelichting hierop aan te passen.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om aan de zienswijze tegemoet te komen, en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

---

## **18. Indiener 31 (A111.00119, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 3 januari 2011 en zijn bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *1. Krimp*

Het inwonersaantal van Den Helder zal de komende jaren dalen. In de toelichting wordt geconstateerd dat het noodzakelijk is het gemeentelijk woonbeleid op dit punt aan te passen. De indiener ziet helaas weinig terug van dit standpunt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Reactie:*

*In de toelichting is uitgegaan van de concept-Nota Wonen Den Helder 2009-2020. In september 2010 is de Nota Wonen Den Helder 2010 - 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota zal in de toelichting worden verwerkt. In deze laatste nota is een reële inschatting gemaakt van de woningbouwbehoefte van Den Helder en gekeken naar de demografische ontwikkelingen van de bevolking. Een belangrijke conclusie is dat er behoefte is aan nulredenwoningen waartoe appartementen behoren. De binnen het plangebied gelegen appartementen zijn in overeenstemming met de Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015.*

#### *2. Molenplein*

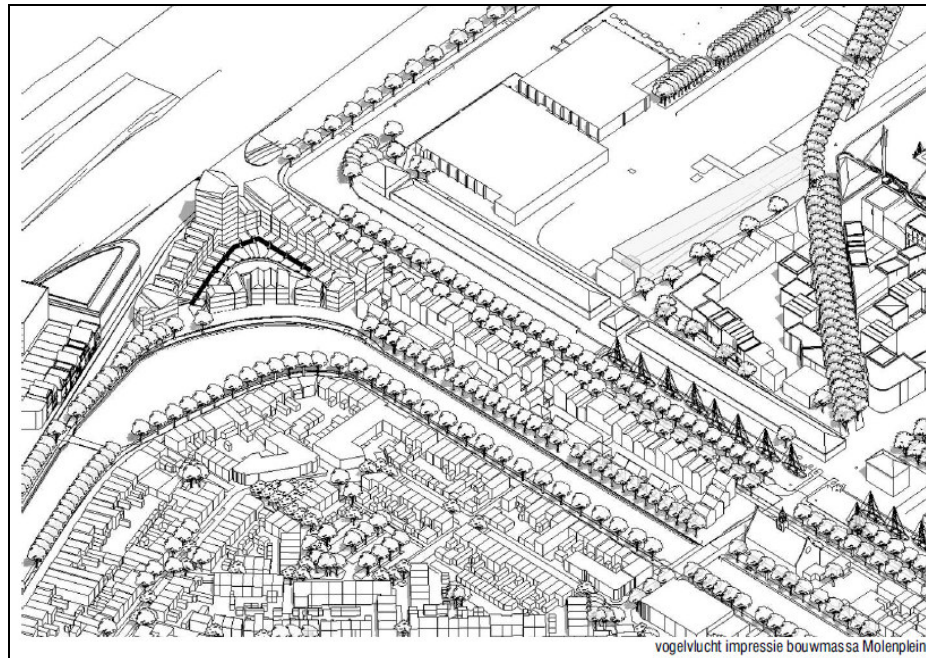
Ondanks de slechte verkoop van woningen van de 1<sup>e</sup> fase van het bouwproject Molenplein, wordt met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat de noordelijke kop wordt bebouwd met een gebouw van maximaal 10 bouwlagen. Dit gebied is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Op deze locatie bouwen en hoger bouwen dan 4 bouwlagen heeft volgens de indiener niets te maken met het historische stadsgezicht. Voorgesteld wordt om van dit gebied een WRO-zone te maken.

#### *Reactie:*

*Het gebied ligt binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht, zodat er een bijzondere opgave ligt voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het gebied. Uit overleg d.d. 27 oktober 2004 met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg is gebleken dat deze dienst aandacht vraagt voor het volgende:*

- *respect voor de rooilijnen van zowel de Weststraat als de Keizersgracht;*
- *de zijde van de Weststraat is de wat meer formele zijde, de Keizersgracht is bebouwd met wat kleinschaliger en meer informele bebouwing;*
- *aan de kant van de Keizersgracht moet het straatprofiel worden doorgezet en dient de kade openbaar toegankelijk te blijven.*

*Uit de onderstaande figuur blijkt dat met het ontwerp, dat rechtstreeks in het voorliggende bestemmingsplan is vertaald, ten volle rekening is gehouden met deze aandachtspunten. Er is rekening gehouden met strakke rooilijnen, met schaalverschil van de bebouwing aan de Weststraat en de Keizersgracht en de Keizersgracht blijft openbaar toegankelijk.*



Figuur 1. Impressie Molenplein (illustratie UP- West8)

Voor wat betreft het hoogteaccent wordt verwezen naar het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, waarin het uitgangspunt is dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Onderdeel hiervan is het concentreren van winkelgebied, het ontwikkelen van het stadspark en diverse woonmilieus en het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart.

Om aantrekkelijke gedifferentieerde woonmilieus te realiseren en een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad te creëren is in het Uitwerkingsplan het gebied Molenplein opgenomen dat ontwikkeld zal worden, waarin tevens een hoogteaccent is opgenomen. Binnen stedelijke bebouwing kan geen "vrij uitzicht" worden gegarandeerd. De gemeente denkt met deze bebouwing uitvoering te geven aan de doelstellingen uit het Uitwerkingsplan.

Het ter plekke vigerende bestemmingsplan Oud Den Helder - Kanaalweg geeft voor de betreffende locatie de planologische mogelijkheid dat een gebouw worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op grond van dit plan zou het huidige zicht op de dijk en de zee al verdwijnen. Het huidige 'vrije zicht' kan nimmer worden gegarandeerd. Dit geldt zeker binnen stedelijke bebouwing.

### 3. Bouwplannen Molengracht en Westgracht (melkfabriek / pand naast kerk)

Verzocht wordt op deze locatie maximaal 2 bouwlagen met kap toe te staan, zoals de historische bouw van de grachtengordel ook is.

#### Reactie:

Ten aanzien van de mogelijke nieuwbouw aan de Westgracht naast de kerk is aansluiting gezocht bij de regelgeving die thans op de grachtengordel van toepassing is en ook verwoord is in het vigerende bestemmingsplan beschermd stadsgezicht (grachtengordel) 2004. De huidige eigenaren van deze gronden kunnen aan dat plan rechten ontleen en deze zullen ook in het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 gerespecteerd dienen te worden.

Met het overnemen van de huidige regelgeving in het nieuwe plan wordt een uniform beeld gerealiseerd aan de Weststraat en de Keizersgracht, e.e.a. conform de wensen van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

In het onderhavige bestemmingsplan is in artikel 19 (dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht') de hoogteregeling opgenomen voor de grachtengordel. Nieuwbouw die hiervan afwijkt

*heeft een hoogte aanduiding op de verbeelding gekregen. Op de panden waar indiener op doelt is ook de regeling van artikel 19 van toepassing. Aan de Weststraat en Westgracht zijde zijn maximaal 3 bouwlagen met kap toegestaan, aan de zijde van de Molenstraat en Keizersgracht worden maximaal 2 bouwlagen met kap toegestaan.*

#### **4. Parkeernorm bouwplan Breewaterstraat / ingang Molenstraat**

Indiener maakt zich grote zorgen of voor dit bouwplan de parkeernorm kan worden behaald.

*Reactie:*

*Ieder bouwplan dient te voldoen aan de parkeernorm, dit is opgenomen in de regels. Indien een ingediend bouwplan hieraan niet voldoet is deze in strijd met het vigerende en onderliggende bestemmingsplan en kan niet van rechte een bouwvergunning worden verleend.*

#### **5. Parkeren centrum**

Ten behoeve van het parkeren van de bewoners van het centrum moet in de straten kunnen worden geparkeerd. Voorgesteld wordt om in het gehele stadshart een blauwe zone in te richten, met een vergunning voor bewoners.

*Reactie:*

*Met betrekking tot het parkeren in de binnenstad heeft de gemeenteraad op 2 november 2009 een parkeervisie vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat op grote schaal parkeerplaatsen zullen verdwijnen en er nieuwe worden ontwikkeld. In het totale centrumgebied liggen 1.211 parkeerplaatsen. Daarvan verdwijnen 654 parkeerplaatsen en komen er 1.100 parkeerplaatsen terug..*

*De verplaatsing van parkeerplaatsen heeft gevolgen voor de bewoners van de binnenstad. In een aantal gevallen zal de loopafstand tot een eventuele parkeerplaats groter worden dan de bestaande situatie. Hierbij dient wel gerealiseerd te worden dat ook nog in de straten langs geparkeerd kan worden zodat de loopafstand beperkt blijft, te meer omdat middels parkeerregulering deze langs parkeerplaatsen voor de bewoners van de binnenstad bestemd gaan worden en niet voor bezoekers die thans ook gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Daarnaast worden in de toekomstige parkeergarage aan de Sluisdijkstraat parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van de binnenstad zodat zij in de binnenstad kunnen blijven parkeren.*

*Ten aanzien van het inrichten van een blauwe zone, zoals hierboven genoemd wordt, kan gezegd worden dat dit niet geregeld wordt in een bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders zal hier een apart besluit over moeten nemen.*

#### **6. Ontsluiting Havenbuurt**

Op pagina 44 van de toelichting wordt aangegeven dat het wenselijk is dat de havenbuurt een extra auto-ontsluiting krijgt. Indiener verneemt graag wat hiermee wordt bedoeld en hoe dit ingericht gaat worden.

*Reactie:*

*Deze opmerking wordt uit de toelichting verwijderd, aangezien deze opmerking geen betrekking heeft op het plangebied.*

#### **Spoorstraat en Koningstraat**

De Spoorstraat en de Koningstraat zullen worden opengesteld voor het verkeer. Indiener maakt hiertegen bezwaar, omdat dit overlast zal veroorzaken voor bewoners, schoolgaande kinderen en winkeliers. Daarnaast zorgt het voor een verdeling van het stadshart.

*Reactie:*

*Net zoals het inrichten van gebieden met een blauwe zone wordt het al of niet openstellen van het verkeer voor wegen in het plangebied niet geregeld in een bestemmingsplan, maar zal het college van burgemeester en wethouders hiervoor een nader (verkeers)besluit moeten nemen.*

### 7. Coffeeshops

De stichting onderschrijft het standpunt van de gemeente dat er geen coffeeshops gevestigd mogen worden binnen een afstand van 250 m van elkaar. Door de vele uitsluitingen die worden genoemd voor de herlocatie van coffeeshops, is het indiener onduidelijk waar coffeeshops wel gevestigd kunnen worden. Indiener zou graag zien dat er een coffeeshop wordt gevestigd in Nieuw Den Helder, omdat dit de verkeersoverlast in het centrum voorkomt.

*Reactie:*

*Het al of niet vestigen van coffeeshops wordt in de regels van dit bestemmingsplan niet gereguleerd. Hiervoor heeft de gemeente een apart koffieshop beleid opgesteld, welke ook de vergunningverlening ten aanzien van coffeeshops regelt. Het gebied Nieuw Den Helder valt buiten het plangebied, zodat verplaatsing van een coffeeshop naar deze wijk niet in dit plan geregeld kan worden.*

### 8. Groen

De Stichting constateert dat er weinig groen en speelplekken in het plangebied aanwezig zijn.

*Reactie:*

*Juist met het opwaarderen van het stadshart zijn (beperkte) hoeveelheden groen en speelplekken in dit bestemmingsplan opgenomen. Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn groen- en speelvoorzieningen mogelijk. Groen is dus niet alleen mogelijk daar waar de verbeelding (kaart) een groene kleur geeft, maar ook op de locaties die grijs zijn. Door het opnemen van het buurtgroen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is een flexibele inrichting van het gebied mogelijk. Ook biedt het bestemmingsplan de planologische basis voor de eerste fase van het stadspark (binnen de bestemming Groen - Park).*

### Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- paragraaf 2.4.3 van de toelichting aan te passen aan de inmiddels vigerende *Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015*;
- verwijderen opmerking extra ontsluiting havenbuurt uit de toelichting (pagina 44)

## **19. Indiener 32 (A111.00120, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 3 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 4 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

De zienswijze richt zich op de ontwikkeling van het Molenplein. Indiener pleit tegen het volbouwen van het Molenplein en het onttrekken van het zicht op de dijk. Vooral fase 3 zal gezien de beelden, volumes, randvoorwaarden en ontwikkelingsgedachten, een wanstaltig resultaat gaan vertonen. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het Molenplein buiten het ontwerp bestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2010' te houden. Op zijn minst geldt dit voor fase 3.

#### *Reactie:*

*In onze reactie 18, punt 2 van indiener 31, zijn wij ingegaan op de bebouwing op het Molenplein. Gezien de eensluidende zienswijze verwijzen wij dan ook naar deze reactie.*

Ook wordt gevraagd de braakliggende terreinen op te schonen en knap te houden, zodat met deze eenvoudige maatregelen Den Helder op korte termijn het beeldkwaliteit krijgt waar de stad zo naar verlangt.

#### *Reactie:*

*Hoewel deze opmerkingen geen betrekking hebben op het onderhavige bestemmingsplan, heeft dit punt onze aandacht. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat het hier om locaties gaat in een binnenstedelijk gebied die samenhangen met bouwwerkzaamheden in dat gebied. Deze locaties zullen tijdelijk gebruikt worden voor opslag van bouwmaterialen. Bij het afronden van de bouwwerkzaamheden zullen deze locaties weer voldoen aan de door ons gewenste beeldkwaliteit, doordat deze locaties weer bebouwd zijn. Bij de bouwers zal aandacht gevraagd worden om deze locaties zo veel mogelijk knap te houden.*

Tot slot maakt de VVE grote complimenten aan de gemeente en in haar hoedanigheid aan Zeestad in verband met het herinrichten en herbestraten van de grachtengordel.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## **20. Indiener 33 (A111.00122, 4 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Indiener 33 verzoekt om de bestemming van locatie C in die zin te wijzigen dat ter plaatse ook horecabedrijven in de categorieën 2, 3 en 4 geëxploiteerd kunnen worden.

#### *Reactie:*

*Er zal worden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd in 'Horeca' en er wordt een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' op de verbeelding aangebracht.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om wel aan de zienswijze tegemoet te komen door de bestemming op het pand te wijzigen in horeca met een aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.

---

## **21. Indiener 34 (AI11.00154, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

In het ontwerp bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 wordt de mogelijkheid gecreëerd om de bestaande bruto supermarktmeters binnen het plangebied (in casu drie full-service en één discount supermarkt) op basis van kwaliteitsmeters / marktontwikkeling met maximaal 1.000m<sup>2</sup> BVO te vergroten.

Indiener zou graag deze totale uitbreidingsmogelijkheid voor de locatie aan de Koningdwarsstraat 70 laten gelden om zo hun winkel aldaar te kunnen moderniseren. Deze modernisering is noodzakelijk om de markt, na de nieuwbouw van de geplande supermarktontwikkelingen, in evenwicht te houden alsmede de doelstellingen en het beleid vanuit de gemeente voor het Stadshart te ondersteunen.

#### *Reactie:*

*Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit om de winkels te kunnen moderniseren. Het reserveren van uitbreidingsmogelijkheden alleen voor de winkel van Indiener voert te ver. Indiener wordt uitgenodigd gebruik te maken van de mogelijkheden die het (ontwerp)bestemmingsplan biedt.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---



## **22. Indiener 35 (AI11.00155, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *1. Bestemmingsgrenzen*

Drie garageboxen van indiener en een deel van het appartementencomplex, waar indiener woont, worden wegbestemd voor de realisatie van de parkeergarage aan de Polderweg. Dit vindt indiener geen goede ruimtelijke ordening.

#### *Reactie:*

*Dit is inmiddels onderkend. Voorgesteld wordt daarom ook om de huidige toegang tot het binnenterrein te bestemmen als Verkeer-Verblijf (was Gemengde doeleinden in het ontwerpplan, met de aanduiding parkeergarage) en de aanwezige garageboxen met een aanduiding positief op de verbeelding (plankaart) op te nemen. Ook wordt voorgesteld het appartementencomplex geheel onder de bestemming 'Wonen - Woongebouw' te brengen.*

#### *2. Verkeersaspecten*

Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing dat de parkeergarage op de beoogde plek aanvaardbaar is, omdat de inrichting van de parkeergarage en daarmee ook de verkeersafwikkeling niet bekend is.

#### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij indiener 24, onder punt 4 en 5.*

#### *3. Veiligheid/exploitatie parkeergarage*

Dit gedeelte van de zienswijze van indiener komt overeen met de passage *Veiligheid/exploitatie parkeergarage* van de zienswijze van indiener 24, zie punt 14, sub 6.

#### *Reactie:*

*Met het ontwerpen van de parkeergarage wordt uitdrukkelijk het aspect sociale veiligheid meegenomen. Als uitgangspunt voor het ontwerpen van de parkeergarage is gesteld dat voldaan moet worden aan de NEN 2443. Deze norm houdt al bij het ontwerpen van de parkeergarage rekening met een groot aantal eisen aan de sociale veiligheid.*

*Ten aanzien van privacy wordt opgemerkt dat op grond van het thans vigerende bestemmingsplan ter plekke appartementen gerealiseerd kunnen worden. Met een zodanig gebruik is de kans op inkijk van het ene appartement in het andere veel groter dan de inkijk van een parkeergarage op een woning. Los hiervan regelt het Burgerlijk wetboek in gevallen dat de afstand 2 meter of minder is, dat voorzien moet worden in een niet doorzichtige constructie.*

#### *4. Geen bebouwing naast zusterhuis*

Verzocht wordt om verdere bebouwing aan de Polderweg naast het huidige zusterhuis niet toe te staan, omdat de gemeente daar dan vervolgens ook overgaat tot maximale hoogbouw en er bijna een betonnen kooi rondom de woning van indiener wordt gebouwd. Ook zal dit tot gevolg hebben dat de garageboxen van indiener onbereikbaar worden. Indiener heeft twee garageboxen verhuurd en kan dan zijn verplichtingen als verhuurder niet nakomen. Tevens betekent het afsluiten van het huidige binnenterrein dat de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen, zoals de brandweer sterk wordt verminderd.

De nieuwbouw komt dan ook te dicht bij de appartementen, vanaf de galerij gezien circa 7 meter, waarbij het uitzicht geheel wordt ontnomen. Hetgeen ook afname van zonlicht en uitzicht tot gevolg heeft. Er ontstaan ook dode gevels aan het binnenterrein c.q. plein dat zeer onwenselijk is. Verder is een gevolg dat de bevoorrading door vrachtverkeer van alle bedrijven niet meer mogelijk is, inclusief de wagens die de volle containers afval halen en dat hierdoor bewoners met auto's, caravans en campers niet meer via de achteruitgang het pand kunnen verlaten.

Ook van (niet gering) belang is dat de nooduitgangen dan geen functie meer hebben, dus bij brand en andere calamiteiten is de veiligheid in het geding.

Tenslotte wordt het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein verminderd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn, aangezien ook het appartementencomplex moet voldoen aan een minimum aantal beschikbare parkeerplaatsen.

*Reactie:*

*Zoals onder lid 1 al staat vermeld wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de bestaande toegang tot het binnenterrein te respecteren. Ook wordt de aanduiding van parkeergarage verder teruggelegd zodat het bestaande appartementencomplex de aanduiding Wonen-Woongebouw krijgt, conform het huidige gebruik.*

5. *Waardevermindering woning*

Indiener vreest na realisatie van de parkeergarage voor waardedaling van zijn woning en is voornemens een planschadeclaim in te dienen. Een zodanige waardedaling van omringende onroerende goederen kan ervoor zorgen dat de haalbaarheid van de bestemmingsplan (in ieder geval op dit punt) in het geding komt.

*Reactie:*

*Zoals in punt 1 en 4 vermeld staat wordt grotendeels aan de indiener tegemoet gekomen. Mocht indiener 35 toch van mening blijven dat hij in een planologisch slechtere situatie terecht komt, dan kan hij nadat het bestemmingsplan in werking is getreden op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek indienen ter tegemoetkoming in planschade. Voor nadere informatie hieromtrent kan indiener zich wenden tot de heer Winter, werkzaam bij het team planontwikkeling van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen van deze gemeente. Telefoon 0223-678 817.*

6. *Aantasting woongenot*

Door realisatie van het bouwplan aan de Polderweg zal het uitzicht en de privacy van indiener 35 en de overige bewoners van het appartementencomplex verloren gaan. Vanuit de parkeergarage kan rechtstreeks in de woning van indiener worden gekeken.

De uitvoering van een parkeergarage met een maximale hoogte van 20,9 m (inclusief 10% vrijstelling) betekent een grote beperking van de lichtinval voor indiener. Verzocht wordt dat in beeld wordt gebracht in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.

Door de beoogde korte afstand tussen de parkeergarage en de woning van indiener zal er geluidsoverlast ontstaan van startende auto's en slaande portieren, maar stemgeluid en piepende banden.

Daarnaast vreest indiener ook lichthinder, omdat de parkeergarage continu verlicht zal zijn en stankhinder vanwege de uitlaatgassen.

*Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 24.*

7. *Toename verkeersdruk*

De toename van het aantal auto's door de parkeergarage kan niet goed worden opgevangen in het nu al overbelaste gebied.

*Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 24.*

8. *Alternatieve oplossing*

Op blz. 29 van het BBN-rapport wordt gesproken over ondergronds parkeren op de plek van de zusterflat. Het bestemmingsplan is in strijd met dat beleid, omdat er in het bestemmingsplan geen sprake is van ondergronds parkeren.

*Reactie:*

*Binnen de bestemming wordt naast bovengronds ook ondergronds parkeren mogelijk gemaakt. Van strijd met het beleid is geen sprake.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen.

Door de huidige toegang tot het binnenterrein te bestemmen als Verkeer-Verblijf (was Gemengde doeleinden in het ontwerpplan, met de aanduiding parkeergarage) en de aanwezige garageboxen met een aanduiding positief op de verbeelding

(plankaart) op te nemen. Ook wordt voorgesteld het appartementencomplex geheel onder de bestemming 'Wonen - Woongebouw' te brengen.

## **23. Indiener 36 (AI11.00156, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *Oude melkfabriek*

De bestemming van dit pand dient gewijzigd te worden van de bestemming "Gemengd" in de bestemming "Wonen", omdat hier een project met een combinatie van zorgeenheden en wonen zal worden gerealiseerd.

#### *Reactie:*

*Maatschappelijke voorzieningen (waaronder sociaal-medische voorzieningen zijn inbegrepen) en wonen is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Doordat deze bestemming ruimer is dan alleen de bestemming "Wonen" wordt beter aangesloten bij de wensten van indiener. Wijziging van de bestemming is dan ook niet noodzakelijk.*

#### *Locatie Beatrixstraat/Westgracht/Molenstraat*

Hier is een plan in ontwikkeling met op de begane grond horeca en op de verdiepingen een combinatie van zorgeenheden en wonen. De bestemming dient hierop te worden aangepast.

#### *Reactie:*

*Maatschappelijke voorzieningen (waaronder sociaal-medische voorzieningen zijn inbegrepen) en wonen is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum'. De gewenste ontwikkelingen kunnen derhalve binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de mogelijkheid voor het vestigen van horeca categorie ≤ 2. Wijziging van de bestemming is dan ook niet noodzakelijk.*

#### *Bouwvlak kop Zuidstraat/Keizergracht*

Dit gedeelte van de zienswijze van indiener 36 komt overeen met de zienswijze van indiener 16.

#### *Reactie:*

*Verwezen wordt naar de reactie bij Indiener 16.  
Ten aanzien van de erkers, bouwhoogten en parkeervoorziening wordt tegemoet gekomen aan de indiener. Ten aanzien van kantooruimte wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen maar wel aan dienstverlening.*

#### *Locatie Koningstraat*

Op de locaties Koningstraat 19 tot en met 23, 55 tot en met 59 en 67 tot en met 71 is in plaats van de bestemming Wonen de bestemming Gemengd op zijn plaats, omdat op de begane grond horeca en op de verdieping wonen plaatsvindt.

#### *Reactie:*

*De bestemming van de percelen wordt gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' opgenomen. Hiermee blijven de rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan in stand. Detailhandel op deze percelen wordt echter uitgesloten.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- de bestemming 'Wonen' op de percelen Koningstraat 19 tm 23, 55 tm 59 en 67 tm 69 te wijzigen naar 'Gemengd' en te voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' alsmede de aanduiding 'detailhandel niet toegestaan' (-dh);
- Voor het bouwvlak, omsloten door de kop Zuidstraat en Keizerstraat, de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - de erker/uitbouw op de verdieping op te nemen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitstekende bouwlaag' in de bestemming 'Verkeer – Verblijf' ;
  - de bouwhoogte aan te passen conform bijlage 1c ;
  - de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' te verwijderen;
  - het opnemen van de aanduidingen 'dienstverlening' en 'parkeergarage'.

## **24. Indiener 42 (A111.00162, 5 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *Prioritering*

De binnenstad is gedaald naar de derde plaats in de prioritering. De 3 belangenorganisaties vinden dat de binnenstad de allerhoogste prioriteit moeten krijgen.

#### *Reactie:*

*In het bestemmingsplan wordt nergens een prioritering aangegeven aangaande de binnenstad, Willemsoord en het nieuwe Stadhuis. Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 behandelt alleen het winkelcentrum. Voor Willemsoord en de stationslocatie (nieuwe stadhuis) zullen nog nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld.*

#### *Willemsoord*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over themawinkels op Willemsoord. Dit is in tegenstelling met de detailhandelsnota. Volgens de 3 belangenorganisaties moeten er op Willemsoord geen detailhandelsmeters worden toegevoegd. Voor de horecameters geldt dat ook. Willemsoord is gebaat bij een versterking van het nautisch-toeristische karakter en de ontwikkeling van leisure, short stay en cultuur.

#### *Reactie:*

*Voor Willemsoord wordt een apart bestemmingplan opgesteld dat momenteel in voorbereiding is. In het kader van dit bestemmingsplan kunnen hierover geen uitspraken worden gedaan. In de toelichting van het dit bestemmingsplan is slechts het beleid uit het Structuurplan verwoord.*

#### *Julianaplein*

In verband met overlast vinden de 3 belangenorganisaties het vestigen van daghoreca en het verplaatsen van nachthoreca naar het Julianaplein geen goede optie. Daarbij maakt het gebrek aan zon op het plein, het plein niet geschikt voor terrassen.

#### *Reactie:*

*Het vestigen van nachthoreca (categorie 4) wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming (ter plekke van de huidige Albert Heijn worden gewijzigd in de bestemming 'Horeca' waarbinnen maximaal categorie 3 kan worden toegestaan. Door de realisatie van het stadspark aan het Julianaplein wordt het plein meer geschikt voor terrassen. De bestemming Groen-Park laat een maximale horeca van categorie 2 toe. Dit komt overeen met het huidige gebruik op de kop Spoorstraat aan de rand van het park.*

#### *Prinsen-, Spoor- Spui- en Stationsstraat*

Het gebied Prinsen-, Spoor- Spui- en Stationsstraat is bij uitstek geschikt voor terrassen. Echter door de mogelijkheden in het bestemmingsplan worden terrassen op deze locatie onmogelijk gemaakt.

#### *Reactie:*

*In het ontwerp bestemmingsplan zijn de terrassen toegestaan. Ook na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal het mogelijk blijven om de gronden te gebruiken ten behoeve van terrassen.*

### *Leegstand*

De ontwikkeling van detailhandel in het zusterhuis op de Polderweg / Julianaplein en de horecavoorzieningen op de Zuidstraat staan haaks op de grote overdaad aan leegstaande panden, maar ook haaks op het voornemen om het winkelgebied te concentreren en versterken. Deze ontwikkelingen zouden geschrapt moeten worden.

#### *Reactie:*

*Voorgesteld wordt om de aanduiding detailhandel op de zusterflat te wijzigen in dienstverlening en de bestemming Gemengd ter plekke van de toekomstige parkeergarage te voorzien van de aanduiding detailhandel uitgesloten. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan indiener.*

*Op de kop van de Beatrixstraat en het pand hoek Zuidstraat- Keizersgracht wordt horeca met een maximale categorie 2 toegestaan. Deze horecacategorie wijst op de functie van een restaurant. Voor de rest staat dit bestemmingsplan geen horeca op de Zuidstraat toe.*

### *Beatrixstraat-zuid*

De 3 belangenorganisaties hebben grote bezwaren met het onttrekken van de Beatrixstraat-zuid aan het A-1 winkelbestand, omdat uit het passantenrapport is gebleken dat dit gebied zeer veel passanten krijgt. Daarnaast is het gevolg van deze keuze dat dit gebied buiten het gevelrenovatiefonds komt te vallen.

#### *Reactie:*

*De bestemmingen van de panden ('Centrum' en 'Gemengd') aan de Beatrix-Zuid sluiten geen bepaalde categorieën van winkels uit. Het concentratiebeleid zoals verwoord in het Uitwerkingsplan, gevormd door het haltermodel, streeft wel naar concentratie van een A1-winkelbestand in het haltergebied maar sluit niet uit dat individuele ondernemers toch kiezen voor de Beatrixstraat-Zuid.*

### *Parkeerplaatsen*

Het parkeerschema moet worden aangepast, omdat het geen zuiver beeld geeft van de werkelijkheid en de toekomstige situatie. Daarbij is onduidelijk wat wordt bedoeld met 31 nieuwe parkeerplaatsen aan de locatie Fabrieksgracht.

#### *Reactie:*

*Met betrekking tot het parkeren in de binnenstad heeft de gemeenteraad op 2 november 2009 een parkeervisie vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat op grote schaal parkeerplaatsen zullen verdwijnen en er nieuwe worden ontwikkeld. In het totale centrumgebied liggen 1.211 parkeerplaatsen. Daarvan verdwijnen 654 parkeerplaatsen en komen er 1.100 parkeerplaatsen terug.*

*Op grond van deze parkeervisie is het de bedoeling dat op de Fabrieksgracht 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze locatie ligt echter buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, maar zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan Stadshart zuid 2011*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- de aanduiding detailhandel op het woongebouw aan het Julianaplein te wijzigen in dienstverlening;
- op de locatie van de zusterflat een aanduiding op te nemen 'detailhandel uitgesloten'.

## **25. Indiener 43 (A111.00163, 5 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *Parkeergarage Polderweg*

Een parkeergarage past niet in een moderne stedenbouwkundige visie. Daarnaast is onvoldoende onderzocht of er geluidsoverlast zal plaatsvinden. Ook een onderzoek naar de toenemende verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid ontbreekt. Een parkeergarage zal overlast veroorzaken in de vorm van drugsoverlast, verpaupering en hangjongeren.

#### *Reactie:*

*Zie onze reactie bij indiener 24.*

#### *Ingang binnenparkeerterrein*

Afsluiting van de ingang van het binnenparkeerterrein Polderweg/hoek Middenweg/Julianaplein is volgens indiener onaanvaardbaar. De nooduitgang van de praktijk van indiener wordt daardoor onbereikbaar. Ook de bereikbaarheid van het gebied voor hulpverleners is in het geding.

#### *Reactie:*

*Aan de zienswijze door indiener wordt tegemoet gekomen. De verbeelding (plankaart) wordt aangepast conform de huidige situatie waarbij het binnenterrein via de Polderweg toegankelijk is.*

#### *Hoge bebouwing*

Door de uitbreiding van de bebouwing bij de zusterflat in zuidelijke richting betekent voor indiener een inbreuk op zijn privacy, een belemmering van het uitzicht en een afname van daglicht.

#### *Reactie:*

*Op dit moment kan op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan een gebouw worden gerealiseerd met een hoogte van 16 meter. Aangezien de maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de Polderweg maximaal 7 meter mag bedragen en aan het Julianaplein 16 meter, is er op grond van de maximale planologische bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan al geen vrij uitzicht mogelijk.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door:

- De verbeelding aan te passen zodat bebouwing aan de polderweg deels verwijderd wordt en vervangen door de bestemming 'verkeer- verblijf'.
-

## **26. Indiener 45 (A111.00219, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 4 januari 2011 en bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Indiener 45 maakt een bezwaar tegen het toekennen van een woonbestemming aan een aantal panden (o.a. de Citadel en het voormalige pand Biegstraten) in het gedeelte Koningstraat Noord. Gezien de grote concentratie horeca in dit gebied is een woonbestemming niet wenselijk. In deze moeilijk financiële tijden is het toekennen van een woonbestemming aan een aantal panden mogelijk de genadeklap van dit uitgaansgebied.

#### *Reactie:*

*Ook op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Koningsplein 1997 zijn bedrijfsbovenwoningen mogelijk en met een binnenplanse vrijstelling woningen.*

*Conform het verzoek van indiener wordt voor de percelen Koningstraat 19 tot en met 23, 55 tot en met 59 en 67 tot en met 71 voorgesteld de bestemming van de percelen te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' opgenomen. Hiermee blijven de rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan in stand. Detailhandel echter wordt op deze percelen uitgesloten.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door voor de genoemde panden de bestemming te wijzigen naar Gemengd met het opnemen van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4', en detailhandel uit te sluiten.

---

## **27. Indiener 46 (AI11.00220, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is niet gedateerd, maar bij ons ingeboekt op 5 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *Fase 2 en 3 Molenplein*

De bewoners Molengracht en Kanaalweg zijn van mening dat de fases 2 en 3 van het Molenplein, net als de Dijkbuurt, buiten het bestemmingsplan moeten worden gelaten, danwel deze gebieden niet concreet te bestemmen maar te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Reden hiertoe is het ontbreken van de noodzaak om meer woningen aan het woningaanbod toe te voegen en het onderbreken van een financiële en economische onderbouwing aangaande de fases 2 en 3.

#### *Reactie:*

*Op grond van de Wro en bijbehorende overgangswetgeving dient voor 1 juli 2013 voor het gehele gemeentelijk gebied bestemmingsplannen te gelden welke jonger zijn dan 10 jaar. Om aan deze eis te kunnen voldoen dient er binnen 2 jaar een bestemmingsplan voor het gebied voor het stadshart te worden vastgesteld, waaronder ook het gebied ter plekke van Molenplein fase 3. De reden voor het niet opnemen van de Dijkbuurt (ook niet met een wijzigingsbevoegdheid) is gelegen in het feit dat de uitvoering niet voorzien is binnen de planperiode van 10 jaar van dit bestemmingsplan.*

*Ten aanzien de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3. waarin is omschreven dat er nog steeds een kwantitatief en potentieel tekort van 865 nultredenwoningen tot 2018 in Den Helder is. Een groot deel hiervan zal in het centrumgebied worden ingevuld. De beoogde bouwplannen zijn (mede) hiervoor bedoeld.*

*Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande de financiering. Op deze wijze is het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd en behoeft geen apart exploitatieplan te worden opgesteld.*

*Omdat hiermee de economische en financiële haalbaarheid gedekt zijn en de voorgenomen bouwplannen voldoende concreet zijn is hier gekozen om de bouwplannen direct te bestemmen en niet te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.*

#### *Molen*

De reservering voor de realisatie van een molen moet behouden blijven.

#### *Reactie:*

*In het Uitvoeringsprogramma is geen ruimte gereserveerd voor de realisatie van een molen. De huidige plannen tot het plaatsen van een molen gaan uit van het Vinkenterrein als mogelijke locatie. Deze locatie ligt echter buiten het plangebied.*

#### *Bouwhoogte*

De bouwhoogte van fase 3 (10 bouwlagen) staat in geen verhouding tot de omliggende bebouwing. Verzocht wordt de mogelijkheid van hoogbouw uit het bestemmingsplan te halen.

#### *Reactie:*

*Voor wat betreft het hoogteaccent wordt verwezen naar het in september 2008 vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder. Hierin is het uitgangspunt dat Den Helder zich de komende jaren ontwikkelt tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Onderdeel hiervan is het concentreren van winkelgebied, het ontwikkelen van het stadspark en diverse woonmilieus en het verbeteren van de woonomgeving in het stadshart.*

*Om aantrekkelijke gedifferentieerde woonmilieus te realiseren en een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad te creëren is in het Uitwerkingsplan het gebied Molenplein opgenomen dat ontwikkeld zal worden, waarin tevens een hoogteaccent is opgenomen. Binnen stedelijke bebouwing kan geen "vrij uitzicht" worden gegarandeerd. De gemeente denkt met deze bebouwing uitvoering te geven aan de doelstellingen uit het Uitwerkingsplan.*



*Het ter plekke vigerend bestemmingsplan Oud Den Helder - Kanaalweg geeft voor de betreffende locatie de planologische mogelijkheid een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op grond van dit plan zou het huidige zicht op de dijk en de zee al verdwijnen. Het huidige 'vrije zicht' kan nimmer worden gegarandeerd. Dit geldt zeker binnen stedelijke bebouwing. Ter plekke van fase 3 zal in het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 de maximale bouwhoogte liggen van 13 tot 16 meter, met een hoogteaccent naar 31 meter. Voor het grootste te bebouwen oppervlak van fase 3 zal de bouwhoogte liggen rond wat thans is toegestaan.*

**Voorstel**

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen door in de toelichting H.7.3 . er expliciet op te wijzen dat aangaande het Molenplein fase 2 en 3 een anterieure overeenkomst met betrokken ontwikkelaar.

---

## **28. Indiener 47 (A111.00221, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 2 januari 2011 en is bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

Inhoudelijk wordt door indiener alleen verwezen naar eerdere correspondentie. Uit archiefonderzoek blijkt dat indiener voorafgaande aan de zienswijze 2 bezwaren heeft ingediend, te weten tegen de bouwplannen aan de Californiestraat en het verkeersbesluit tot onttrekking van het parkeerterrein aldaar.

#### *Reactie:*

*Bij Schrijven van 17 maart 2010 is bezwaar aangetekend tegen de verleende bouwvergunning voor de bouw van 31 woningen aan de Californiestraat/Diaconiestraat en Molenstraat. Op 30 augustus 2010 is het besluit op bezwaar verzonden, waarin de bezwaren ongegrond zijn verklaard. Tegen dit besluit op bezwaar is geen beroep aangetekend.*

*Inmiddels is de bouwvergunning onherroepelijk. Hierdoor heeft de vergunningbezitter een bouwrecht. Conform jurisprudentie is dit bouwrecht opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*De reactie ten aanzien van het verkeersbesluit is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan geen zaken regelt die met het beoogde verkeersbesluit gerealiseerd kunnen worden.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

## **29. Indiener 48 (A111.00222, 6 januari 2011).**

### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en is bij ons ingeboekt op 6 januari 2011.  
De zienswijze is binnen de daartoe bestemde termijn ingediend.

### **Inhoudelijk**

#### *Voorkeursrecht*

Op de openbare avond waar het ontwerp werd gepresenteerd, is vanuit de inwoners verzocht om het voorkeursrecht op verpauperde panden zoals bijv. 'Jamaica' in de Spoorstraat te handhaven omdat deze een negatieve uitstraling hebben op het straatbeeld.

#### *Reactie:*

*De wet voorkeursrecht gemeenten is niet het geëigende middel om er voor te zorgen dat verpauperde panden worden opgeknapt. Hiervoor is onder andere de gevelsubsidieregeling door de gemeente in het leven geroepen.*

#### *Betaald parkeren*

De invoering van betaald parkeren in de binnenstad is niet in het voordeel van Den Helder als regiogemeente, omdat mensen hierdoor eerder de voorkeur zullen geven aan winkelen in Julianadorp of Schagen. Daarom wil indiener nadrukkelijk pleiten voor het handhaven van blauwe zones en bestaande gratis parkeergelegenheid. Uit het bestemmingsplan wordt onvoldoende duidelijk hoe in een goede verkeersafwikkeling is voorzien en hoe het zit met overschrijding van de geluidsnormen.

#### *Reactie:*

*Zoals ook uit onze reactie op de zienswijze van nummer 24 blijkt, is ter aanvulling door Buro Appel een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten en bevindingen zijn weergegeven in het rapport "Nieuwbouw parkeergarage-Locatie zusterflat te Den Helder" In dit rapport wordt het geluid dat wordt veroorzaakt door de parkeergarage getoetst aan de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden. Uit het rapport blijkt dat er mogelijkheden zijn om een parkeergarage te realiseren binnen de grenswaarden.*

*Ten aanzien van het inrichten van een blauwe zone in de binnenstad, kan gezegd worden dat dit niet geregeld wordt in een bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders zal hier een apart besluit over moeten nemen.*

#### *Winkeloppervlak*

In het haltermodel zie ik een te grote toevoeging van het aantal m2 winkeloppervlak, tegen het advies van de betrokken regionale adviescommissie in. Nog meer toevoeging van m2 winkeloppervlak zal leiden tot toename van het aantal leegstaande panden.

#### *Reactie:*

*Met het haltermodel wordt juist beoogd het winkelhart aantrekkelijker te maken door een compact en compleet winkelgebied te ontwikkelen, waarmee het probleem van de leegstaande panden moet worden opgelost.*

#### *Koningstraat Noord*

Transformatie van de Koningstraat Noord zal leiden tot het verlies van enkele karakteristieke horecagelegenheden zonder dat duidelijk is onder welke voorwaarden zij de mogelijkheid krijgen zich elders te vestigen.

#### *Reactie:*

*De bestemming van de betreffende percelen in de Koningstraat is voor een deel in het ontwerp bestemmingsplan al (terug) veranderd naar de bestemming 'Horeca'. Voor de overige in gemeentelijk eigendom zijnde panden worden deze van de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' opgenomen. Hiermee blijven de rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan in stand.*

### *Functies schouwburg, postkantoor en School 7*

Sloop en nieuwbouw van de schouwburg is kapitaalvernietiging zolang als het huidige gebouw nog niet is afgeschreven en zou daarom beter ca. 10-15 jaar kunnen worden uitgesteld. De bibliotheek zou beter kunnen worden gehuisvest in het bestaande postkantoor, waarbij School 7 in zijn huidige vorm als plek voor verenigingen en/of als jongeren centrum. Voor de huidige ouderenvoorzieningen in het wijksteunpunt centrum is nog geen vervangende, geschikte plek gevonden.

#### *Reactie:*

*De schouwburg en School 7 zijn in het bestemmingsplan conserverend bestemd, zodat de huidige functie kan worden voortgezet. Op het pand van de schouwburg zit een wijzigingsbevoegdheid naar meerdere functies. Zodra de stadsschouwburg naar Willemsoord verplaatst, kan het bestaande gebouw ofwel hergebruikt worden ofwel gesloopt. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat er gesloopt moet worden.*

*Het postkantoor ligt niet binnen dit bestemmingsplan, maar wordt meegenomen in het bestemmingsplan over het stationsgebied.*

Zolang er nog onvoldoende vervangend groen voor o.a. de beschermde huismuspopulatie is gerealiseerd zouden deze ook buiten het broedseizoen niet moeten worden verstoord zonder voorafgaande ontheffing. De voorafgaande realisatie van vervangend groen moet eerst goed worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

#### *Reactie:*

*Bij ontwikkelingen dient altijd voldaan te worden aan de natuurwetgeving. Hierin is geregeld wanneer een ontheffing nodig is en wanneer niet.*

### *Economische uitvoerbaarheid*

Met betrekking tot de paragraaf over economische uitvoerbaarheid is onduidelijk of de planexploitatie momenteel nog altijd een sluitend resultaat kent zoals op peildatum 1 januari 2010. Aangegeven wordt dat er op dit moment alleen zekerheid bestaat over fase 1. Onduidelijk is welke gevolgen een teruglopende woningnafzet zal hebben op de haalbaarheid van de plannen.

#### *Reactie:*

*De planexploitatie voor fase 1 van het Stadshart, die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt wordt, kent een sluitend resultaat.*

### *Wonen boven winkels*

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan kan ik niet goed opmaken of het bestaande wonen boven winkels en horeca blijft gehandhaafd en of mogelijke uitbreiding van hotel Wienerhof in de vorm van hoogbouw onder de wijzigingsbevoegdheid van het college valt. Beter is het om dit pas in een latere wijziging van het bestemmingsplan voor het stationsgebied op te nemen.

#### *Reactie:*

*De bestaande rechten met betrekking tot wonen boven winkels worden gehandhaafd. Ook voor de horecapanden in de Koningstraat geldt dat de rechten op grond van het vigerende bestemmingsplan in stand blijven (zie ook onze reactie onder het kopje Koningstraat Noord). Het hotel Wienerhof ligt niet binnen het bestemmingsplan Stadshart Centrum, maar zal worden meegenomen in het bestemmingsplan voor het stationsgebied.*

Als laatste is het onvoldoende duidelijk waarom het wenselijk is om in veel gevallen te kiezen voor een hogere bouwhoogte dan bestaande panden zonder te motiveren waarom dit past in het straatbeeld.

#### *Reactie:*

*In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij de uitleg over de verschillende projecten aangegeven dat een hoogte accent wenselijk is op grond van stedenbouwkundige argumenten.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen, door de horecapanden in de Koningstraat te wijzigen in de bestemming "Gemengd" met een aanduiding horeca tot en met horecacategorie 4'.

### **30. Indiener 49 (A111.00223, 7 januari 2011).**

#### **procedureel:**

De zienswijze is gedateerd op 5 januari 2011 en is bij ons ingeboekt op 7 januari 2011.

De termijn waarbinnen zienswijzen moeten worden ingediend liep van 26 november 2010 tot en met 6 januari 2011. Omdat de zienswijze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en binnen een week na afloop van de termijn is ontvangen, is de zienswijze tijdig ingediend.

#### **Inhoudelijk**

Indiener verzoekt de bestemming “sociaal-culturele voorzieningen”, die op het naburige perceel is gelegen, nader te definiëren en dan zodanig dat deze bestemming zich verdraagt met de aangrenzende bestemming “wonen”.

#### *Reactie:*

*Allereerst verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van indiener 5. Daarnaast merken wij op dat bij de bestemming “sociaal-culturele voorzieningen” juist is gekozen voor een ruime bestemmingsomschrijving, zodat verschillende functies binnen globale grenzen kunnen worden toegestaan. Uiteraard is bij de opstelling van het bestemmingsplan gekeken naar de omliggende functies en de eventueel hieruit voortvloeiende belemmeringen. Overigens zal bij de feitelijke uitvoering van de bestemming altijd rekening moet worden gehouden met overige regelgeving, zoals onder andere het Bouwbesluit en de milieuregelgeving. Op deze manier wordt altijd rekening gehouden met naastgelegen functies.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

---

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Gedurende de procedure van het bestemmingsplan is nader gekeken naar de bestaande rechten die bepaalde woningen hebben binnen het plangebied. Dit leidt tot het voorstel om ambtshalve het plan op de volgende punten aan te passen:

#### **Toelichting**

- Pagina 25 van de Toelichting spreekt nog over de Nota Wonen vastgesteld in 2003, deze Nota is inmiddels herreikt. Voorgesteld wordt dit artikel aan te passen aan de herijkte Nota Wonen;

#### **Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015 Minder kwantiteit, meer kwaliteit**

(vastgesteld 6 sept 2010)

Bij het in de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 vastgelegd toekomstige woonbeleid is rekening gehouden met de Strategische Visie Den Helder 2020. Dit beleidsdocument werd vastgesteld in 2007. In de Strategische Visie Den Helder 2020 is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. De visie is richtinggevend voor alle uit te werken beleidskaders, dus ook voor het woonbeleid. In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen. Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit biedt. De visie legt de prioriteit bij de ontwikkeling van drie gebieden: Stadshart, Willemsoord en Haven.

Tot de vaststelling van deze Nota Wonen Den Helder 2010-2015 was het beleid voor het wonen in de gemeente Den Helder vastgelegd in de op 10 december 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Wonen Den Helder 2003. Regionaal werd afgesproken met het actualiseren van de gemeentelijke woonvisies te wachten tot na het verkrijgen van de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het door de regiogemeenten gevraagde lokale woningmarktonderzoek. Het onderzoeksrapport verscheen op 9 januari 2009.

De resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het Woningmarktonderzoek Den Helder van 9 januari 2009 verschillen zodanig met het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003, dat gesproken kan worden van een totaal nieuwe uitgangssituatie om woonbeleid op te maken. De in het onderzoeksrapport van 9 januari 2009 vastgestelde woningbehoefte staat op onderdelen zelfs haaks op de in de Nota Wonen Den Helder 2003 vastgestelde woningbehoefte.

Rode draad in de onderzoeksresultaten is het grote tekort aan nultredenwoningen in deze gemeente en overigens ook in de regio, zowel in de huur- als koopsector. Tevens blijkt de tijdens de afgelopen jaren gestelde woningbouwambitie in zijn algemeenheid te hoog ten opzichte van de huidige vraag. Het is daarom van belang dat op elke daarvoor in aanmerking komende locatie naar behoefte wordt gebouwd. Per locatie dient onderzocht te worden, of het wenselijk of mogelijk zelfs noodzakelijk is om daar de temporisering van de woningbouwopgave door te voeren. Bij het maken van nieuwe keuzes met betrekking tot de gewenste temporisering van de woningbouwopgave ten opzichte van die in de Nota Wonen Den Helder zijn geschetst, zijn de doelstellingen uit de Strategische Visie den Helder 2020 leidend. In elke wijk zullen wij bij het realiseren van de woningbouwopgave met nadruk inspelen op de grote vraag naar nultredenwoningen.

In de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 is de nadruk meer gelegd op duurzaam bouwen. Hierbij is gekozen voor een integrale en prestatiegerichte werkwijze. Bij elk bouwproject op gebiedsniveau wordt hiervoor een voor dit doel geëigend procesinstrument ingezet, gericht op het bereiken van (milieu) maximalisatie.

Nieuw in de nota is het hoofdstuk over de Woningverbetering. Het oudere deel van de Helderse woningvoorraad baart in toenemende mate zorgen. Een verpauperde uitstraling hebben vooral de Van Galenbuurt, grote delen van de Oostslootbuurt en het deel tussen de Californiëstraat en de Westgracht, het oostelijk deel van de Sluisdijkbuurt, de Grachtengordel en , de Visbuurt. Het gaat hierbij om particuliere eigendommen, meestal door de eigenaar bewoond, maar ook verhuurd. Een inventarisatie met daaraan gekoppeld een onderzoek naar de redenen van de verpaupering is gewenst. In samenwerking met huiseigenaren, woningcorporaties in Den Helder, Zeestad CV/BV en met een actieve betrokkenheid van bewoners kan dan gewerkt worden aan de vertaling van de onderzoeksresultaten naar specifieke oplossingsrichtingen om dit tijt te keren. Bij de opzet van deze Nota Wonen Den Helder is ervoor gekozen om hierin uitsluitend het kader van het woonbeleid voor de eerstkomende jaren aan te geven. Met name door het

dynamische karakter van de woningmarkt is het niet wenselijk om het woningbouwprogramma in de nota op te nemen. Gekozen wordt voor een jaarlijkse rapportage aan de raad over de stand van zaken met betrekking tot het uitvoeringsprogramma.

Overigens gaan ingevolge landelijk beoogd beleid de regionale woonvisies meer en meer een leidende positie innemen ten opzichte van de gemeentelijke woonvisies en is het de bedoeling om de gemeentelijke woonvisies uiteindelijk als lokale paragraaf op te nemen in de regionale woonvisies. Ontwikkelingen in het kader van gemeentelijke herindeling dragen ook bij tot regionale clustering van de lokale woonvisies.

- pagina 56 Zusterflat: Ten onrechte staat hier dat er winkelveorzieningen mogelijk zijn. De Zinsnede "Met winkelveorzieningen" schrappen.
- Pagina 93 Tabel: De naam Werkstraat te veranderen in Weststraat;

#### Verbeelding

- Het wijzigen van de maximale goot- en nokhoogte voor de percelen Koningdwarsstraat van 126 t/m 132 en Hoogstraat 82-84 naar 7 meter resp. 10 meter, conform bouwhoogten uit de thans ter plekke vigerende bestemmingsplan;
- Het wijzigen van de bestemming van het 8-kantige kerkje (Westgracht 66-69a) van Wonen naar Wonen-Woongebouw conform het feitelijk gebruik.
- Het opnemen van een aanduiding 'detailhandel uitgesloten' (-dh) op de percelen Weststraat 65;
- De bestemming 'Tuin' te wijzigen in 'Gemengd' met bijbehorende hoogtematen op de locatie Diaconiestraat 44 conform bijlage 1e omdat op dit moment niet bekend is wat er wel op deze locatie gaat gebeuren (omdat het pand niet door Zeestad wordt afgenomen). Voorgesteld wordt dan ook de huidige bouwmassa conform de nu geldende bestemming over te nemen. Voor de bestemming wordt aansluiting gezocht bij de bestemming Gemeende doeleinden welke ook aanwezig is op de panden aan de Breewaterstraat 59-65;

#### Regels

- Daarnaast is gedurende de procedure van het bestemmingsplan de Nota Bouwen & Parkeren die de parkeernormen weergaf voor de periode 2005-2010 geactualiseerd. Deze nota is op 26 april 2011 vastgesteld. Omdat de parkeernormen zijn verhoogd wordt voorgesteld om de oude normen welke waren opgenomen in Bijlage 3 te vervangen door de nieuwe. Dit leidt tot het voorstel om de regels als volgt aan te passen:

De parkeernormen uit bijlage 3, behorend bij de regels van het bestemmingsplan, te vervangen voor de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016 ( zie bijlage 2) .

#### 4. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld:

- a. De zienswijzen van indieners 8, 16, 30, 33 ontvankelijk te verklaren en te volgen;
- b. de zienswijzen van Indieners 1, 2, 5, 15, 24, 26, 31, 35, 36, 42, 43, 45, 48 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen;
- c. de zienswijzen van indieners 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 47, 49 ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen;
- d. De raad voor te stellen bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

##### Toelichting

1. Bladzijde 40 van de toelichting van het ontwerpplan aan te passen door het opnemen van het gemeentelijk monument "School 7/ Rehobothschool" aan de Weststraat 110 en Keizersgracht 93 op de kaart met rijks- en gemeentelijke monumenten.
2. paragraaf 2.4.3 van de toelichting aan te passen aan de inmiddels vigerende *Nota Wonen Den Helder 2010 – 2015*;
3. Op pagina 44 de opmerking betreffende een extra ontsluiting havenbuurt te verwijderen;
4. Op pagina 56 Zusterflat: De Zinsnede "Met winkelvoorzieningen" schrappen;
5. Op pagina 93 Tabel: De naam Werkstraat te veranderen in Weststraat;
6. Als bijlage 16 van de toelichting aan het plan toe te voegen: het aanvullend akoestisch onderzoek van Buro Appel betreffende "Nieuwbouw parkeergarage locatie Zusterflat te Den Helder, datum : april 2011 rapportnummer : 11.217.01.

##### Regels

1. Het aanpassen van artikel 4.1 onder a zodat punt 1. "detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca" ook mogelijk is op tweede en hogere bouwlagen.
2. Aan artikel 5.1 na lid b. toe te voegen " c. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2" en de rest van het artikel te hernoemen;
3. Artikel 6.1, lid 3 te wijzigen in "detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen met uitzondering van de locaties welke voorzien zijn van de aanduiding 'detailhandel niet toegestaan';
4. Aan artikel 11.1 na lid b. toe te voegen:  
" c. horecabedrijven met categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 5;  
d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;"  
en de rest van het artikel te hernoemen;
5. De parkeernormen uit bijlage 3, behorend bij de regels van het bestemmingsplan, vervangen voor de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016;

##### Verbeelding

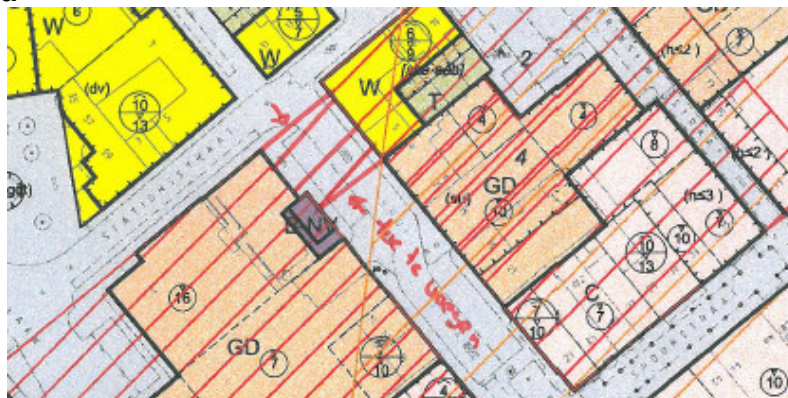
1. de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' uit te breiden conform kaart bijlage 1a;
2. het bouwblok met de bestemming "Cultuur en Ontspanning" op het perceel Weststraat 107-109 te voorzien van de aanduiding (h≤2);
3. het bouwblok met de bestemming "Maatschappelijk" op het perceel Molenstraat 1 te voorzien van de aanduidingen (bw) en (h=5);
4. Voor het perceel Beatrixstraat 62-64 een maximale bouwhoogte op te nemen van 14 meter en voor Beatrixstraat 68 een maximale bouwhoogte op te nemen van 19 meter;
5. de bestemmingsgrenzen en het bouwblok voor Beatrixstraat 92-96 en het kanonnenpleintje aan te passen conform kaart bijlage 1b;
6. Voor het bouwvlak, omsloten door de kop Zuidstraat en Keizerstraat, de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - de erker/uitbouw op de verdieping op te nemen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-uitstekende bouwlaag' in de bestemming 'Verkeer – Verblijf' ;
  - de bouwhoogte aan te passen conform bijlage 1c ;
  - de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' te verwijderen;
  - het opnemen van de aanduidingen 'dienstverlening' en 'parkeergarage'.
7. de bestemming 'Horeca' op perceel Breewaterstraat 20/22 te wijzigen in 'Gemengd';



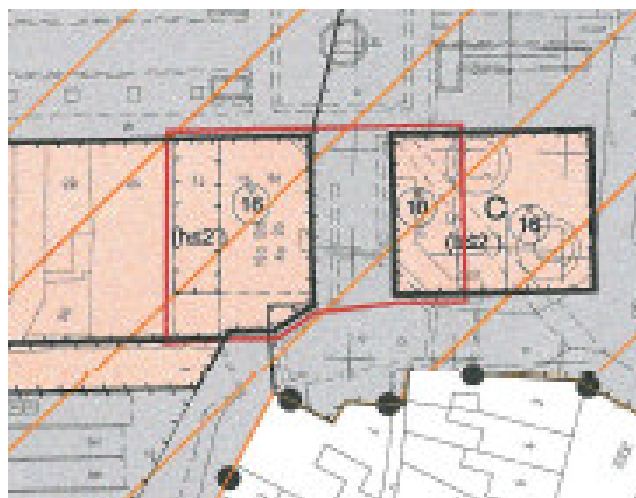
8. de bestemming 'Wonen' op perceel Koningstraat 71 te wijzigen in 'Horeca' en te voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.
9. de bestemming 'Wonen' op de percelen Koningstraat 19 tm 23, 55 tm 59 en 67 tm 69 te wijzigen naar 'Gemengd' en te voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' alsmede de aanduiding 'detailhandel niet toegestaan' (-dh).
10. de aanduiding (dh) op de bestemming Wonen-Woongebouw het perceel Julianaplein 32-36 te wijzigen in dienstverlening (dv);
11. de bestemming 'Gemengd' op de Zusterflat (Julianaplein, Polderweg) te voorzien van de aanduiding 'detailhandel niet toegestaan' (-dh) alsmede 'dienstverlening' (dv).
12. de huidige opening in de bebouwing aan de Polderweg op de verbeelding aan te brengen conform bijlage 1d;
13. het perceel Weststraat 56 te voorzien van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten (-dh)'
14. de maximale goot- en nokhoogte voor de percelen Koningdwarsstraat van 126 t/m 132 en Hoogstraat 82-84 te wijzigen naar 7 meter resp. 10 meter;
15. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Westgracht 66-69a van Wonen naar Wonen-Woongebouw;
16. De bestemming 'Tuin' te wijzigen in 'Gemengd' met een maximale bouwhoogte van 7 meter op de locatie Diaconiestraat 44 conform bijlage 1e. Tevens de bouwhoogte van de naastgelegen bebouwing aan de Breewaterstraat 59 tm 65 te verhogen naar 7 meter.

# Voorgestelde aanpassing Verbeelding

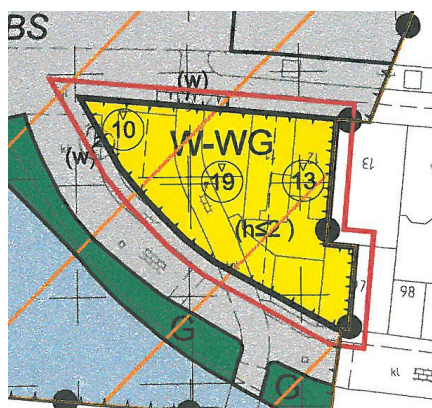
**Bijlage 1a**



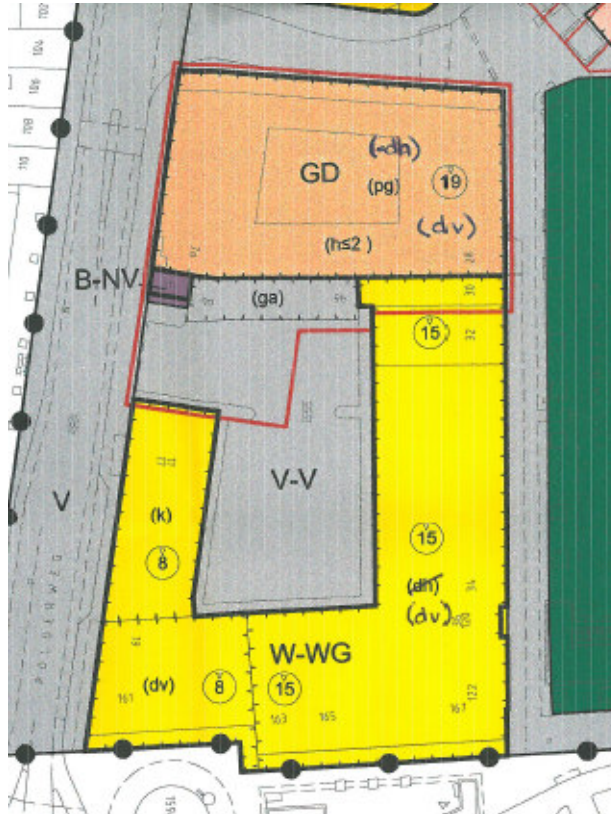
**Bijlage 1b**



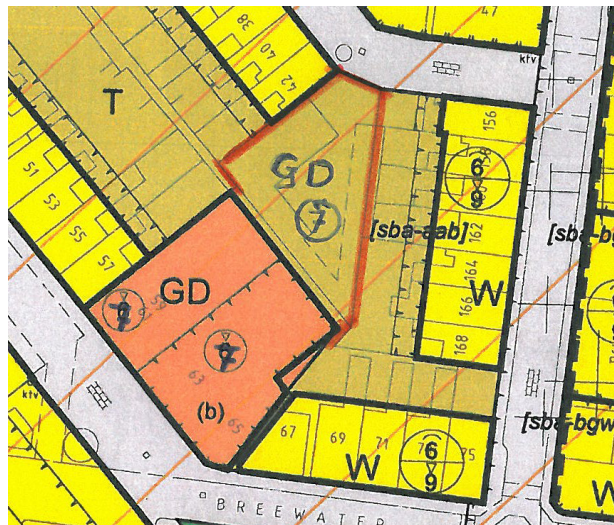
**Bijlage 1c**



## Bijlage 1d



## Bijlage 1e



## Bijlage 2 Nieuwe Parkeernormen

| Parkeernormen             |                        | Wonen   |        |      |
|---------------------------|------------------------|---------|--------|------|
| Functie                   |                        | centrum | bezoek |      |
| woning groot              | >450 m3                | woning  | 1,49   | 0,32 |
| woning midden             | > 350 m3 maar < 450 m3 | woning  | 1,38   | 0,32 |
| woning klein              | < 350 m3               | woning  | 1,17   | 0,32 |
| appartement groot         | => 130 m2              | woning  | 1,38   | 0,32 |
| appartement midden        | > 75 m2 maar < 130 m2  | woning  | 1,28   | 0,32 |
| appartement klein         | <= 75 m2               | woning  | 1,07   | 0,32 |
| serviceflat/aanleunwoning |                        | woning  | 0,43   | 0,32 |
| zorgwoning                |                        | woning  | 0,64   | 0,64 |
| kamer verhuur             |                        | kamer   | 0,43   | 0,21 |

| Parkeernormen  |            | Commercieel |        |
|--|------------|-------------|--------|
| Functie  |            | centrum     | bezoek |
| binnensteden/hoofdwinkelgebied   | 100 m2 bvo | 3,20        | 85%    |
| wijk-, buurt- en dorpscentra   | 100 m2 bvo | 3,46        | 85%    |
| (week)markt  | 100 m2 bvo | 3,46        | 85%    |
| (commerciële) dienstverlening (kantoren met balie)   | 100 m2 bvo | 1,86        | 20%    |
| kantoren (zonder balie)  | 100 m2 bvo | 1,22        | 5%     |
| arbeidsext./bezoekersext. bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)                     | 100 m2 bvo | 0,48        | 5%     |
| arbeidsint./bezoekersext. bedrijven (industrie, garagebedr., laboratorium, werkplaats, transportbedr.) | 100 m2 bvo | 1,33        | 5%     |
| arbeidsext./bezoekersint. Bedrijven (showroom)   | 100 m2 bvo | 0,75        | 35%    |
| bedrijfsverzamelgebouw   | 100 m2 bvo | 1,33        | 10%    |
| café/bar/discotheek/cafetaria  | 100 m2 bvo | 5,33        | 90%    |
| restaurant   | 100 m2 bvo | 9,59        | 80%    |

| Parkeernormen                            |                   | Cultuur/sport |        |
|--|-------------------|---------------|--------|
| Functie                                  |                   | centrum       | bezoek |
| museum/bibliotheek                       | 100 m2 bvo        | 0,43          | 95%    |
| bioscoop/theater/schouwburg              | zitplaats         | 0,16          |        |
| sporthal (binnen)                        | 100 m2 bvo        | 1,86          | 95%    |
| sportveld (buiten)                       | ha. netto terrein | 21,3          | 95%    |
| dansstudio/sportschool                   | 100 m2 bvo        | 2,66          | 95%    |
| squashbanen                              | baan              | 1,33          | 90%    |
| tennisbanen                              | baan              | 2,66          | 90%    |
| bowlingbaan/biljartzaal                  | baan/tafel        | 2,13          | 95%    |
| stadion                                  | zitplaats         | 0,21          | 99%    |
| evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw | 100 m2 bvo        | 3,73          | 99%    |
| zwembad                                  | 100 m2 opp.bassin | 8,52          | 90%    |
| themapark/pretpark                       | ha. netto terrein | 8,52          | 99%    |
| overdekte speeltuin/hal                  | 100 m2 bvo        | 7,46          | 90%    |
| cultureel centrum/wijkbebouw             | 100 m2 bvo        | 2,13          | 90%    |
| Jachthaven                               | ligplaats         | 0,64          |        |

| Parkeernormen                             |                                    | Maatschappelijk |        |
|---|------------------------------------|-----------------|--------|
| Functie                                   |                                    | centrum         | bezoek |
| ziekenhuis                                | bed                                | 1,7             |        |
| verpleeg/verzorgingstehuis                | wooneenheid                        | 0,64            | 60%    |
| arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut      | behandelkamer                      | 1,86            | 65%    |
| apotheek                                  | 100 m2 bvo                         | 2,34            |        |
| chreche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf | arbeidsplaats                      | 0,75            |        |
| hotel                                     | kamer                              | 0,85            |        |
| religiegebouw                             | zitplaats                          | 0,11            |        |
| begraafplaats/crematorium                 | gelijktijdige begravenis/ crematie | 21,3            |        |

| Parkeernormen                                |             | Onderwijs |        |
|--|-------------|-----------|--------|
| Functie                                      |             | centrum   | bezoek |
| WO/HBO-dag                                   | collegezaal | 21,3      |        |
| MBO (ROC)/WO/HBO-dag                         | leslokaal   | 6,39      |        |
| voorber. beroepsonderwijs (VWO,HAVO,Vbo)-dag | leslokaal   | 0,8       |        |
| avondonderwijs                               | student     | 0,8       |        |
| basisonderwijs                               | leslokaal   | 0,8       |        |

- Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen kan, alleen na een goede onderbouwing, een afwijking van 10% worden toegestaan. Deze marge voorkomt te grote afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie, maar geeft wel de gewenste flexibiliteit.
- Wanneer twee of meer functies van dezelfde parkeervoorziening gebruik kunnen maken dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals die op de volgende pagina zijn opgenomen.
- Voor het aantal parkeerplaatsen voor halen brengen met de auto bij kinderdagverblijven en basisscholen geldt een rekenregel die uitgaat van het aantal leerlingen vermenigvuldigd met het aandeel halen/brengen vermenigvuldigd met reductiefactoren voor de parkeerduur en voor het aantal kinderen per auto:
 

|                   |   |
|-------------------|---|
| Kinderdagverblijf | = aantal leerlingen x %halen/brengen x 0,25 x 0,75. |
| Groepen 1 t/m 3   | = aantal leerlingen x %halen/brengen x 0,5 x 0,75   |
| Groepen 4 t/m 8   | = aantal leerlingen x %halen/brengen x 0,25 x 0,85  |
- Voor het bepalen van benodigde parkeerplaatsen in woonbuurten moet voor de berekening worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
 

|   |           |
|---|-----------|
| - oprit zonder garage (min. 5 m.)               | = 0,8 pp  |
| - lange oprit zonder garage (min. 10 m.)        | = 1,0 pp  |
| - dubbele oprit zonder garage (min. 4,5 m. br.) | = 1,7 pp  |
| - garage zonder oprit (bij woning)              | = 0,4 pp  |
| - garagebox (zonder woning)                     | = 0,5 pp  |
| - garage met enkele oprit (min. 5 m.)           | = 1,0 pp  |
| - garage met lange oprit (min. 10 m.)           | = 1,3 pp  |
| - garage met dubbele oprit (min 4,5 m. br.)     | = 1,8 pp  |
| - carport                                       | = 0,85 pp |
| - parkeerplaats in het openbaar gebied          | = 1,0 pp  |

## Aanwezigheidspercentages

|                   | Werkdag |        |       | Koop- | Zaterdag |       | Zondag- |
|-------------------|---------|--------|-------|-------|----------|-------|---------|
|                   | overdag | middag | avond | avond | middag   | avond | middag  |
| Woningen          | 50      | 60     | 100   | 90    | 60       | 60    | 70      |
| Detailhandel      | 30      | 70     | 20    | 100   | 100      | 0     | 0       |
| Kantoor           | 100     | 100    | 5     | 10    | 5        | 0     | 0       |
| Bedrijven         | 100     | 100    | 5     | 10    | 5        | 0     | 0       |
| Sociaal cultureel | 10      | 40     | 100   | 100   | 60       | 90    | 25      |
| Sociaal medisch   | 100     | 100    | 30    | 15    | 15       | 5     | 5       |
| Ziekenhuis        | 85      | 100    | 40    | 50    | 25       | 40    | 40      |
| Dagonderwijs      | 100     | 100    | 0     | 0     | 0        | 0     | 0       |
| Avondonderwijs    | 0       | 0      | 100   | 100   | 0        | 0     | 0       |
| Bibliotheek       | 30      | 70     | 100   | 70    | 75       | 0     | 0       |
| Museum            | 20      | 45     | 0     | 0     | 100      | 0     | 90      |
| Restaurant        | 30      | 40     | 90    | 95    | 70       | 100   | 40      |
| Café              | 30      | 40     | 90    | 85    | 75       | 100   | 45      |
| Bioscoop, theater | 15      | 30     | 90    | 90    | 60       | 100   | 60      |
| Sport             | 30      | 50     | 100   | 90    | 100      | 90    | 85      |

## Maatvoering parkeervakken

De ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. Indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimte in het geval van lengterichting aan het trottoir (langsparkeren) bij een manoeuvreerruimte van minimaal 3 meter ten minste 2,00 meter breed bij 5,50 meter lang (voorkeur 6,00 meter lang) bedragen en in het geval van haaksparkeren ten minste 2,40 meter breed (voorkeur 2,50 meter breed) bij 5,00 meter lang bij een manoeuvreerruimte van minimaal 6 meter.
- b. Indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte bij lengterichting aan een trottoir ten minste 3,00 meter breed bij 6,00 meter lang bedragen en bij haaksparkeren met een uitstapstrook langs het parkeervak ten minste 3,00 meter breed en ten minste 5,00 meter lang bedragen.

## **Bijlage 3 Zienswijzen**

**zie separaat bestand:  
Bijlage 3 Zienswijzen anoniem Nota van beantwoording.pdf**