



Bijlage Eindverslag inspraakprocedure

voorontwerp bestemmingsplan
Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013

Juli 2013

Toelichting

Het voorontwerp bestemmingsplan Van Galenbuurt Zuid-Oost 2013 heeft vanaf dinsdag 23 april tot en met maandag 3 juni 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis en heeft tevens op de gemeentelijke website gestaan. De inspraakprocedure, welke geen formeel onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om in de voorbereidingsfase onvolkomenheden te signaleren.

Tijdens de inspraakprocedure hebben wij één reactie ontvangen. In dit eindverslag van de inspraakprocedure geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reactie. De inspraakreactie wordt kort weergegeven en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraakreactie wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De wijzigingen die uit de reactie voortkomen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, waarmee de bestemmingsplanprocedure formeel wordt opgestart.

A. Beantwoording inspraakreacties

1. Indiener 1, 2 mei 2013 Woontij			
	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
a.	De goot- en bouwhoogte voor de Windwijzer is in het nieuwe bestemmingsplan een stuk lager dan in het huidige bestemmingsplan. Verzoek om de hoogte uit het huidige bestemmingsplan op te nemen, te weten een goothoogte van 25 meter.	Op 8 januari 2013 heeft het college stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor het gebouw de Windwijzer. De bouwhoogten die in deze randvoorwaarden zijn opgenomen voor het voormalige schoolgebouw, zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Woontij, als toekomstig eigenaar van het gebouw, is destijds betrokken geweest bij de opstelling van de randvoorwaarden en ook geïnformeerd over de vaststelling ervan.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt vastgehouden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals vastgesteld door het college op 8 januari 2013. De bouwhoogten voor de Windwijzer worden niet gewijzigd.
b.	De gebruiksmogelijkheden van het gebouw de Windwijzer zijn in het nieuwe bestemmingsplan ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het huidige plan heeft de school de bestemming "bebouwing voor openbare- en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen". Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, kantoorgebouwen en andere openbare- en bijzondere gebouwen zoals een stadhuis en een kantongerecht, dienstwoningen en open terreinen. Volgens het nieuwe bestemmingsplan heeft de Windwijzer alleen de bestemming kantoren. Woontij verzoekt de gemeente de gebruiksmogelijkheden te verruimen in lijn met het huidige bestemmingsplan. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor de herontwikkeling, vandaar het verzoek om een flexibele, globale bestemming.	Op deze locatie zijn inderdaad meerdere functies denkbaar en passend in de omgeving. Een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw de Windwijzer is dan ook goed denkbaar.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het gebouw de Windwijzer wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', waarmee zowel kantoren, dienstverlening als een maatschappelijke bestemming wordt toegestaan op deze locatie.
c.	Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid op de locatie Windwijzer, waarmee onder andere ook een woonbestemming wordt toegestaan.	Enerzijds heeft Den Helder te maken met krimp van de bevolking en wil de gemeente het bouwen voor leegstand tegengaan. Toevoegen van nieuwe woonlocaties wordt dan ook zo veel mogelijk beperkt. Anderzijds is het terrein Tjempaka de afgelopen jaren al nagenoeg helemaal getransformeerd naar een woongebied en zou de verbouw van de Windwijzer naar woningen deze transformatie afmaken.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het gebouw de Windwijzer wordt een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen, waarbij behoud van het gebouw met een maximum aantal woningen als uitgangspunt geldt om daarmee het uitbreiden van nieuwe woonlocaties binnen de perken te houden.

d.	Het bouwblok is in het nieuwe bestemmingsplan nagenoeg om het gebouw de Windwijzer gelegd. Woontij stelt een vergroting van het bouwblok voor teneinde de mogelijkheden en alternatieve aanwendbaarheid van de kavel te vergroten. Verzoek om het bebouwingspercentage van 75% uit het huidige bestemmingsplan over te nemen.	Op 8 januari jl. heeft het college stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor het gebouw de Windwijzer. Het bouwvlak dat in deze randvoorwaarden is opgenomen voor het voormalige schoolgebouw, is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Woontij, als toekomstig eigenaar van het gebouw, is destijds betrokken geweest bij de opstelling van de randvoorwaarden en ook geïnformeerd over de vaststelling ervan.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt vastgehouden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals vastgesteld door het college op 8 januari 2013. Het bouwvlak voor de Windwijzer wordt niet gewijzigd.
e.	Voor het wooncomplex Jozef-Catharina-Lidwina is het noodzakelijk dat minimaal de bestaande bouw- en goothoogten worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het woongebouw Jozef is een maximale hoogte van 19 meter noodzakelijk, voor Catharina 25 meter en Lidwina 21 meter. Voor de revitalisering van het complex is het van belang dat alle bestaande en nieuwe trappenhuizen worden opgenomen. Binnenkort zal hiervoor een aanvraag worden ingediend.	Uit nader archiefonderzoek naar de huidige vergunde bouwhoogten voor het wooncomplex Jozef-Catharina-Lidwina is gebleken dat per abuis niet de juiste hoogten in het voorontwerp bestemmingsplan terecht zijn gekomen. Het is uiteraard wel de bedoeling dat de huidige gebouwen binnen het bestemmingsplan passen. De hoogten die worden genoemd in de reactie van Woontij zijn echter hoger dan de huidige hoogten van het gebouw. Als er inderdaad plannen zijn voor een revitalisering van het complex, waarbij de bouwhoogten worden opgehoogd, dan is een nadere afweging op basis van concrete plannen noodzakelijk.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestaande bouwhoogten van het complex Jozef-Catharina-Lidwina worden in het bestemmingsplan opgenomen. Voordat eventueel een hogere bouwhoogte voor dit complex wordt opgenomen, zal het concrete plan aan de gemeente moeten worden voorgelegd zodat hierover een nadere afweging gemaakt kan worden. Als op korte termijn hiermee zou worden ingestemd, dan kan dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog worden opgenomen.
f.	Het complex Tjempaka is voorzien van een terras. Dit terras heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "verkeer-verblijf" gekregen. Verzoek om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'tuin'.	Het terras heeft inderdaad de bestemming 'verkeer-verblijf' gekregen. De bestemming 'tuin' past beter bij de huidige functie van het perceel.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Rondom het complex Tjempaka wordt de bestemming 'verkeer-verblijf' gewijzigd in de bestemming 'tuin- categorie 1', waarbij een terras/vlonder is toegestaan.
g.	De tuinen behorende bij de appartementen van de 2 ^e fase van het complex Tjempaka staan niet ingetekend in het nieuwe bestemmingsplan.	Deze tuinen staan inderdaad niet ingetekend in het bestemmingsplan.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de percelen behorende bij de appartementen van de 2 ^e fase van Tjempaka wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'tuin- categorie 1'.