

Raadsvergadering d.d. : 13 december 2010

Besluit nummer : RB10.0176

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010

De raad van de gemeente Den Helder;

Overwegende,

dat het voorontwerp bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 conform de gemeentelijke Inspraakverordening onderwerp van inspraak is geweest en dat over het voorontwerp conform het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg heeft plaats gevonden met diverse instanties;

dat voorafgaande aan de inspraak conform artikel 1.3.1 Bro kennis is gegeven omtrent het voornemen om voor het plangebied een bestemmingsplan voor te bereiden;

dat een verslag van de inspraak en het gevoerde overleg is opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting van het plan;

dat conform het verslag en de voorstellen uit het gevoerde overleg en de inspraakreacties het voorontwerp bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 is aangepast;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0400.315BP0012010-0301 met ingang van 10 september 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat er gedurende de voorgenoemde zes weken één zienswijze naar voren zijn gebracht;

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO10.0178 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 16 november 2010, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 (gewijzigd) vast te stellen;

dat de grondexploitatie anderszins verzekerd is middels het grondexploitatieplan voor het gebied welke door de raad is vastgesteld;

dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de door Schenkveld advocaten (Postbus 172, 1800 AD Alkmaar), namens de heer Huijbertus Broeke en mevrouw Johanna Ledema, beiden wonende aan de Vogelzand 2310 en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid United B. Family B.V. ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;

2. Op grond van de in dit voorstel opgenomen overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

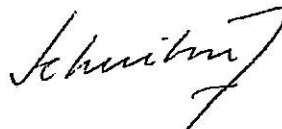
Regels

- het toevoegen van de wegprofielen zoals opgenomen in bijlage 3 van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan;
- aan artikel 9.4 toe te voegen:
 - het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel;
- aan artikel 10:
 - 10.4 Specifieke gebruiksregels, toe te voegen met de tekst:
"Tot het gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel."

Verbeelding

- De verbeelding conform bijlage 2 van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" aan te passen.
De wijzigingen betreffen:
 - het opnemen van een extra bouwblok met een aanduiding "Wonen" op het meest westelijke gedeelte van de bestemming Gemengd;
 - het opnemen van een toegangsweg naar deze kavel;
 - het vergroten van de bestemmingsvlakken Bedrijf door de zuidelijke grens, de gevellijn en het bouwvlak 2 meter naar het zuiden te verschuiven;
 - Het opnemen van de bestaande bouwrechten voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234, zodat het bouwvlak gelijk loopt met de bestaande perceelsgrens alsmede voor dat perceel de maximale bebouwingshoogte op 18 meter vast te stellen met een bebouwingspercentage van 100%;
3. Het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
5. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1_Ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is.
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarop het bestemmingsplan "De Dogger Zuid-West 2010" betrekking heeft omdat de benodigde financiering voor de projecten anderszins verzekerd is;
7. Te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen De Dogger Zuid-West 2010" integraal onderdeel uitmaakt van het besluit;
8. Gedeputeerde staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM te verzoeken om een versnelde beoordeling van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 13 december 2010.



voorzitter
Koen Schuiling



griffier
mr. drs. M. Huisman

Advies commissie Stadsontwikkeling en -beheer

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum vergadering: | 6 december 2010 |
| Nummer advies: | CA10.00087 |
| Onderwerp: | Advies over het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010. |

In haar vergadering van 6 december 2010 heeft de commissie Stadsontwikkeling en -beheer het bovengenoemde voorstel besproken.

De commissie adviseert unaniem uw Raad hierover te besluiten conform het voorstel van burgemeester en wethouders en het voorstel te agenderen als hamerpunt voor de raadsvergadering van 13 december 2010.

Den Helder, 13 december 2010.

commissie Stadsontwikkeling en -beheer

W. Koning, voorzitter

R. de Jonge, commissiegriffier

| | | | |
|------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Registratienummer: | RVO10.0178 | Portefeuillehouder: | P.N. Bruin |
| Van afdeling: | Ruimte, Wonen en Ondernemen | Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: | |
| Behandelend ambtenaar: | ing.H.J. Winter | <ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 (toelichting, verbeelding en bijlage) • Nota van beantwoording Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 | |
| Telefoonnummer: | (0223) 67 8817 | | |
| E-mail adres: | e.winter@denhelder.nl | | |
| Onderwerp: | Vaststellen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 | | |

Gevraagd besluit:

Voorgesteld wordt:

1. de Schenkveld advocaten, namens de heer Huijbertus Broeke en mevrouw Johanna Ledema, beiden wonende aan de Vogelzand 2310 en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid United B. Family B.V. ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
2. Op grond van de in dit voorstel opgenomen overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

Regels

- het toevoegen van de wegprofielen zoals opgenomen in bijlage 3 van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan;
- aan artikel 9.4 toe te voegen:
 - het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel;
- aan artikel 10:
 - 10.4 Specifieke gebruiksregels, toe te voegen met de tekst:
 - " Tot het gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel."

Verbeelding

- De verbeelding conform bijlage 2 van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" aan te passen.
De wijzigingen betreffen:
 - het opnemen van een extra bouwblok met een aanduiding "Wonen" op het meest westelijke gedeelte van de bestemming Gemengd;
 - het opnemen van een toegangsweg naar deze kavel;
 - het vergroten van de bestemmingsvlakken Bedrijf door de zuidelijke grens, de gevellijn en het bouwvlak 2 meter naar het zuiden te verschuiven;
 - Het opnemen van de bestaande bouwrechten voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234, zodat het bouwvlak gelijk loopt met de bestaande perceelsgrens alsmede voor dat perceel de maximale bebouwingshoogte op 18 meter vast te stellen met een bebouwingspercentage van 100%;
3. Het bestemmingsplan aan te passen zodat deze voldoet aan de in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) gehanteerde begrippen, en procedureregels;
 4. Het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
 5. de bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
 6. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1_Ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is;

7. te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de gemeente eigenaar is van de te ontwikkelen gronden en daardoor de financiering van die projecten anderszins is verzekerd;
8. te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van zienswijzen integraal onderdeel uitmaakt van het besluit;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM te verzoeken om een versnelde beoordeling van de wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan.

Inleiding en aanleiding

Bij Raadsinformatiebrief RI10.0050 hebben wij uw raad op de hoogte gebracht over het in procedure brengen van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010.

Hoofddoel van het bestemmingsplan is om de nieuwbouw voor het Gemini Ziekenhuis mogelijk te maken. Dit gebeurt op gronden die nu voornamelijk in gebruik zijn als sportvelden. Door herschikking van deze velden komt ruimte vrij voor de nieuwbouw van het Gemini Ziekenhuis. Ook wordt voorzien in (zorggerelateerde) bedrijvigheid in de nabijheid van het ziekenhuis. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingericht voor bedrijvigheid. Op dit moment is in het plangebied de rijksjeugdinstelling de Doggershoek aanwezig alsmede een bedrijfsverzamelgebouw, een opleidingsinstituut en aan de Doggersvaart woningen met de mogelijkheid van een bedrijf op het achtererf. Met het realiseren van het ziekenhuis en het bedrijventerrein wordt ook de infrastructuur van het gebied aangepast om een goede ontsluiting te waarborgen.

De nieuwbouw van het Gemini en het zuidelijk gelegen bedrijventerrein is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten De Dogger zuidwest die door RWO planontwikkeling zijn opgesteld en die als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Het Gemini ziekenhuis heeft laten weten dat haar voorgenomen bouwplannen passen binnen deze opgestelde uitgangspunten.

Op 9 december 2009 en 19 mei 2010 heeft er een presentatie aan de buurt plaatsgevonden waarin de plannen voor het gebied naar de buurt zijn gepresenteerd.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ook ingespeeld op het actuele rijksbeleid en provinciaal beleid. Actualisering van het bestemmingsplan moet er toe leiden dat naast een actueel ook een flexibel bestemmingsplan ontstaat. Het nieuwe plan speelt zoals hierboven genoemd zoveel mogelijk in op de te verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is een Digitaal uitwisselbaar Ruimtelijk Plan (DURP) opgesteld conform de landelijk geldende norm IMRO2008. Het bestemmingsplan is geschikt om op intranet of internet te worden geplaatst, en zal actief benaderbaar zijn.

De visie op het plangebied is samen met het bestaand ruimtelijk beleid, de bestaande situatie, milieuaspecten, het natuurwaardenonderzoek, juridische planopzet, handhaving en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven in de toelichting.

Na een ruime voorbereidingsprocedure waarin uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden met de diverse betrokken instanties en na afronding van de gemeentelijke inspraakprocedure, is het ontwerp bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 september 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 reacties/zienswijzen ontvangen. De reacties/zienswijzen en ons commentaar hierop alsmede voorstellen om het plan ambtelijk te wijzigen hebben wij opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010".

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8, lid 1 sub e) stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de termijn van tervisielegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat uw raad uiterlijk 13 januari 2011 het bestemmingsplan dient vast te stellen.

Beoogd resultaat

Dit raadsvoorstel heeft tot doel het vaststellen van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010, waarbij voor het gebied één bestemmingsplan ontstaat die de komende 10 jaar de stedenbouwkundige invulling van het gebied waarborgt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de bouwplannen voor het nieuwe Gemini ziekenhuis en de ontwikkelingen op het zuidelijk gelegen bedrijventerrein mogelijk gemaakt.

Kader

Het kader voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten / alternatieven

1. Relatie met ander beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met alle relevante beleid op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid is in dit plan is verwoord in hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting behorende bij dit plan.

2. Reactie op ingediende zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 reacties ontvangen, waarvan één als zienswijze is aan te merken. De reacties hebben wij als bijlage bij de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen De Dogger Zuid-West 2010" opgenomen.

De reactie van *Gedeputeerde Staten van Noord-Holland* gaf aan, geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen.

De tweede reactie betrof zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediend door:

- Schenkveld advocaten (Postbus 172, 1800 AD Alkmaar), namens de heer Huijbertus Broeke en mevrouw Johanna Ledema, beiden wonende aan de Vogelzand 2310 en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid United B. Family B.V.

De zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan zijn in de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" van commentaar voorzien.

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Tevens wordt ambtshalve voorgesteld het plan op een aantal punten aan te passen. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan aan te passen conform de samenvatting welke in de nota van beantwoording is opgenomen.

De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op:

- het behouden van de bestaande ruimtelijke rechten op het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234 welke in het bezit is van United B Family B.V.;
- het opnemen van dwarsprofielen van de doorgaande wegen in het bestemmingsplan;
- het vergroten van de bestemmingen Bedrijven en toevoegen van een extra bouwvlak binnen de bestemming gemengd.

Per 4 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) van kracht geworden. Omdat deze wet niet voorzien is van overgangswetgeving is het noodzakelijk de daarin gehanteerde begrippen over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Op deze wijze sluit het bestemmingsplan aan op de omgevingsvergunning. Het betreft hier het wijzigen van gehanteerde begrippen en het komen te vervallen van regelgeving omtrent het voeren van een binnenplanse vrijstellingsprocedure dit omdat de WABO hier de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing verklaart.

Financiële consequenties

Een van de gevraagde besluiten is dat Raad verklaart dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de financiering van die projecten anderszins is verzekerd, dit is verwoord in hoofdstuk 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan in samenhang met onze commentaar punt 3 van de "Nota van beantwoording zienswijzen en veranderingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010".

Juridische consequenties

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8, lid 1 sub e) stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de termijn van tervisielegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit houdt in dat uw raad uiterlijk 13 januari 2011 dient te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

Na vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 en de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010" worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Indien de raad de voorgestelde wijzigingen aanbrengt op grond van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen De Dogger Zuid-West 2010" wordt het raadsbesluit na zes weken bekendgemaakt. Op deze wijze zijn Gedeputeerde Staten en de inspecteur VROM in de gelegenheid te reageren op de aangebrachte wijzigingen. Om het inwerking treden van het bestemmingsplan te bespoedigen wordt aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM verzocht om een versnelde beoordeling van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zodat de publicatie sneller kan plaatsvinden.

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

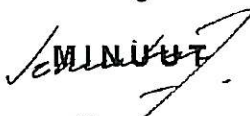
- o waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
 - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel waarop het beroep betrekking heeft en een voorlopige voorziening is aangevraagd.
- o waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
 - voor het onderdeel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

Aanpak / uitvoering

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan gestart worden met de uitvoering van het plan.

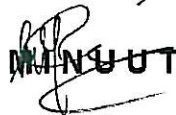
Den Helder, 16 november 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

Loco-secretaris
M.J. van Dam-Gravestijn



Nota van beantwoording

zienswijzen en wijzigingen

bestemmingsplan
De Dogger Zuid-West 2010

d.d. 27 oktober 2010

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

1. Algemeen

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 heeft vanaf 10 september 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 reacties ontvangen. Deze reacties hebben wij als bijlage bij deze nota opgenomen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland geeft in haar reactie aan geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen.

Een tweede reactie betreft zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediend door:

- Schenkveld advocaten (Postbus 172, 1800 AD Alkmaar), namens de heer Huijbertus Broeke en mevrouw Johanna Ledema, beiden wonende aan de Vogelzand 2310 en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid United B. Family B.V.

Procedure

Binnen 12 weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de Raad omtrent de vaststelling en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

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.

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.

Gedurende de terinzage termijn van zes weken kan 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

- o 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.
- o 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

Schenkveld advocaten

Postbus 172,
1800 AD Alkmaar

procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 19 oktober 2010 en zijn bij ons ingeboekt op 20 oktober 2010. De termijn waarbinnen de zienswijzen moeten worden ingediend liep van 10 september 2010 tm 21 oktober 2010.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend en zijn afdoende gemotiveerd, daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Reactie:

Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

De inhoud van het bestemmingsplan geeft Schenkveld advocaten namens hun cliënten aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. Broeke c.s. is eigenaar van het perceel grond, staande en gelegen aan de Pastoor Koopmanweg te Den Helder, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie H, nummer 3483. Dit perceel is gelegenheid in de directe nabijheid van het plangebied zodat Broeke c.s. aangemerkt dient te worden als belanghebbende(n).

Anders dan in het voorontwerp van het bestemmingsplan (dat op 9 april 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage is gelegd) is in het ontwerpbestemmingsplan dit perceel grond buiten het plangebied gelaten. Zulks ten onrechte.

2. Zoals uit de plantoelichting blijkt is (de verplaatsing van) het Gemini ziekenhuis de voornaamste nieuwe ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij geldt - meer dan bij andere gebouwen - dat een ziekenhuis goed bereikbaar moet zijn. Dat komt in de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen meerdere malen expliciet tot uitdrukking, met name in het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op pagina 12 van het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de keuze voor de locatie van de nieuwbouw van het Gemini Ziekenhuis is ingegeven door de goede bereikbaarheid en voldoende ruimte voor ontwikkeling naar een 'breed' ziekenhuis. Bij die voorziene ontwikkeling pas een goede toegangsweg. De toegangsweg zal de Burgemeester Ritmeesterweg worden. Die toegangsweg wordt gezien als *'het westelijke deel van de as tussen het nieuwe ziekenhuis en station Zuid.'*

Kortom: de toegangsweg is voor het ziekenhuis van eminent belang en daarmee voor het ontwerpbestemmingsplan.

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is het profiel van deze toegangsweg als volgt omschreven: *'Het profiel wordt vanuit het zuiden als volgt opgebouwd. Water, voetpad, vrij liggende fietspad, brede tweestrooks weg, gedeeltelijk een vrije baan voor de ambulance, water. Aan beide zijden worden de bestaande bushaltes ingepast.'*

Het laatste stuk 'water' is het meest noordelijk gelegen. Uit (vergelijking van) de plankaart en de kaarten die bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gevoegd blijkt dat dit gedeelte van het profiel van de toegangsweg over de grond van Broeke c.s. komt te lopen! Deze grond is niet bij de gemeente in eigendom; op dit moment heeft de gemeente ook geen nadere stappen ondernomen om tot verwerving van deze grond te komen. In dat kader wijst Broeke c.s. erop dat er tussen het gemeentebestuur en Broeke c.s. lang is onderhandeld over een grondruil. De gemeente en Broeke c.s. zijn niet tot overeenstemming gekomen. De gemeente kan dan niet over dit 'euvel' heenstappen en een bestemmingsplan vaststellen waarin zij niet alle benodigde gronden voor de ontwikkeling in eigendom heeft of op korte termijn zal verkrijgen. Bij de huidige stand van zaken is daar geen enkel zicht op. Daarmee is het plan niet uitvoerbaar.

Op dit moment kan de toegangsweg in zijn huidige vorm niet worden gerealiseerd. Een alternatief is niet voorhanden. Gelet op de bebouwing in de omgeving is de Burgemeester Ritmeesterweg de enige weg die als toegangsweg *kan* fungeren, gelet op de gewenste verbinding met 'station Zuid'. Broeke c.s. wijst verder op pagina 17 van de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarin de (keuze voor de) ontsluitingsstructuur is neergelegd.

De gemeente heeft ten onrechte de gronden van Broeke c.s. (in het voorontwerp was dit nog anders) buiten het plangebied gelaten. Het (ontwerp-) bestemmingsplan is op de voorgestelde wijze (economisch) niet uitvoerbaar.

3. In dit verband wijst Broeke c.s. er tot slot op dat de Raad ten onrechte geen exploitatieplan heeft vastgesteld (dat draagt uiteraard wel in zich dat de gronden in het bestemmingsplan hadden moeten worden opgenomen) als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Broeke c.s. verwijst naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 augustus 2010.

Om bovengenoemde redenen is Broeke c.s. van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan niet in zijn huidige vorm vastgesteld kan worden.

4. United is eigenaresse van het perceel grond, staande en gelegen aan de Burgemeester Ritmeesterweg in Den Helder. Dit perceel grond is kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234. Dit perceel grond valt binnen het plangebied.

Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan "Dirksz Admiraal 1970" is dit perceel grond bestemd tot 'bijzondere gebouwen'. Op grond van artikel 3 van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer dan 18 meter bedragen. Verder zijn geen beperkingen opgelegd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming '*gemengde doeleinden*'. Daarbij is op de plankaart te zien dat de maximale hoogte van het *gebouw* 10 meter mag zijn en het perceel voor 60% mag worden bebouwd. Deze wijziging is onvoldoende gemotiveerd en United zal daar planschade door lijden.

Bovendien zal United planschade leiden doordat het gebruik wordt ingeperkt, in ieder geval door het feit dat er geen bedrijvigheid zal worden toegestaan die concurrerend is of kan zijn met het ziekenhuis. Daarbij merkt United op dat een bestemmingsplan niet de plaats is voor het opnemen van concurrentie beperkende bepalingen. In zoverre is het bestemmingsplan eveneens in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Als reden voor het inperken van deze bouwhoogte wordt in de toelichting gegeven dat de toekomstige bebouwing meer in overeenstemming moet worden gebracht met de reeds bestaande bebouwing. Dat verdraagt zich niet met de paragraaf '*bebouwingsstructuur*' zoals neergelegd in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarin staat te lezen: '*Het plangebied zelf is vrijwel onbebouwd.*' Dat is op de kaart die daar is bijgevoegd, ook te zien.

De directe omgeving van het perceel van United is ook nog niet bebouwd. Aan de ene kant wordt de mindere bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage beargumenteerd met de stelling dat het overeenstemming moet zijn met de bebouwing in de omgeving; aan de andere kant is aantoonbaar dat de directe omgeving van het perceel van United niet is bebouwd. De inperking voor het perceel van United kent een niet draagkrachtige (want strijdige) motivering. Er wordt bijvoorbeeld niet aangegeven welke gebouwen als 'referentiegebouw' zouden moeten dienen. Bovendien zal het ziekenhuis een bouwhoogte kennen tot 25 meter, waarbij de voorkeur van de raad uitgaat naar 'Onderzoek 2', waarbij de gemiddelde bouwhoogte 18 meter is.

5. Daarnaast volgt uit de ontsluitingsstructuur dat de weg die zuidelijk langs het perceel van United loopt -anders dan in het voorontwerp- niet meer wordt doorgetrokken. Dat maakt de bereikbaarheid evident minder en ook dat leidt voor United tot planschade. Deze wijziging wordt overigens niet gemotiveerd. United wenst dat haar perceel ook via de oostkant en de westkant via de Burgemeester Ritmeesterweg bereikbaar is en blijft. Ook een verminderde bereikbaarheid zou voor United planschade opleveren.
6. Verder wordt in ontwerpbestemmingsplan geen woord gewijd aan de vraag hoe de 600 uiteindelijk benodigde parkeerplaatsen zullen worden gaan gerealiseerd. Voorzienbaar is dat dit zal (leiden tot) parkeeroverlast in de nabijheid van de percelen van Broeke c.s. en United. In dat opzicht ontbeert het ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering en is er onvoldoende onderzoek verricht zodat het ontwerpbestemmingsplan tevens in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Met de toegenomen vraag naar parkeerplaatsen verhoudt zich naar het oordeel van Broeke c.s. en United niet dat de gemeente de parkeerplaats (met een capaciteit van 60) die is gelegen net zuidelijk van de grond van Broeke c.s. (deze valt nu ook net buiten het plangebied) zal laten verdwijnen voor de aan te leggen toegangsweg. De toegangsweg wordt namelijk ook over dit stuk grond aangelegd. Ook dit deel had bij het plangebied moeten worden betrokken. Ook dit zal voor United en Broeke c.s. leiden tot planschade.

Reactie:

1. De gemeente staat het vrij de bestemmingsgrenzen van een bestemmingsplan vast te stellen. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gronden kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie H, nummer 3483 meegenomen. Bij heroverweging is besloten dat deze gronden stedenbouwkundig en planologisch beter aansluiten met het daar ten noorden gelegen gebied. Voor de ten noorden van het plangebied gelegen gebieden zal in de tweede helft van 2011 een bestemmingsplan worden vastgesteld.
2. De zienswijzen geven al aan dat de toegangsweg naar het ziekenhuis van eminent belang zijn. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de toegangsweg gerealiseerd op de bestemmingen Verkeer en Verkeer-Verblijf. Beide bestemmingen zijn voldoende breed om een weg aan te leggen met voldoende capaciteit om de verkeersstromen van en naar het ziekenhuis en aanpalende gebieden te waarborgen. Aan het plan zullen de wegprofielen zoals opgenomen in Bijlage 3 worden toegevoegd.
De door Schenkveld advocaten aangehaalde stedenbouwkundige uitgangspunten geven een gewenste eindsituatie weer. Om deze gewenste situatie te realiseren zijn zoals de indiener van de zienswijzen stelt gronden nodig welke niet in het bezit zijn van Gemeente. Aangezien de gronden niet nodig zijn voor de goede verkeersafwikkeling maar het gronden betreffen welke noodzakelijk zijn voor de aankleding van de toegang van het ziekenhuis worden deze gebieden meegenomen in het bestemmingsplan gelegen direct ten noorden van dit plangebied welke in de tweede helft van 2011 aan uw raad zal worden aangeboden.
Het niet in dit bestemmingsplan opnemen van deze gronden hebben geen gevolgen van de uitvoerbaarheid van de in de regels en verbeelding opgenomen ontwikkelingen.
3. De genoemde uitspraak 200905991/1/R3 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State Welke als bijlage aan deze nota van beantwoording is toegevoegd is hier niet van toepassing. De aangehaalde uitspraak betreft een bestemmingsplan met een onteigeningstitel dat niet voorzien was van een exploitatieplan. In het geval van het bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 zijn alle gronden waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in het bezit van de gemeente en is het kostenverhaal voor deze ontwikkelingen gedekt middels een door uw raad vastgesteld grondexploitatie. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het plan anderszins verzekerd.
4. Voorgesteld wordt de bebouwingsrechten rechten welke het vorige bestemmingsplan Dirksz Admiraal 1970 de eigenaar van de gronden gaf over te nemen, en hiertoe de verbeelding conform bijlage 2 aan te passen. Ten aanzien van de gebruiksrechten kan gesteld worden dat deze in het nieuwe bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 voor het betreffende perceel ruimer zijn dan die van in het vorige bestemmingsplan. De regels leggen geen concurrerende bepalingen vast. Wel is een bedrijvenlijst opgenomen voor de bestemming Bedrijven.
5. Het bestemmingsplan Dirksz Admiraal 1970 geeft ter plekke van de genoemde kavel totaal geen wegenstructuur weer. De huidige wegen liggen in dat plan binnen de bestemming Bijzondere bebouwing. Het bestemmingsplan voorzag niet in een aanlegvergunningstelsel.
Juridisch gezien is het gebruik van de gronden voor wegen in strijd met het bestemmingsplan. De aanleg van de wegen heeft uit praktische overwegingen plaatsgevonden.
In het voorliggende bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010 kan de kavel ontsloten worden langs de West en Oostkant.
Aangezien het oude plan geen wegen toeliet is er geen sprake van een nadeligere planologisch situatie en is de mogelijkheid tot planschade niet aan de orde.
6. In de regels behorende bij de bestemmingen is de parkeereis opgenomen behorende bij het realiseren van bebouwing. Zo is het parkeren voor het ziekenhuis welke valt binnen de bestemming Maatschappelijk geregeld in lid 6.2, onder a. sub 6 in samenhang met het gestelde lid 6.1, onder g. Hierbij wordt verwezen naar de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 .

Op deze wijze wordt gewaarborgd dat voldoende parkeervoorzieningen behorende bij de bebouwing op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het betreffen randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden teneinde de gewenste bouwvergunning te kunnen verkrijgen. De laatste opmerking dat het bestemmingsplan delen van de bestemming op gronden van Broeke c.s laat verdwijnen is niet van toepassing aangezien deze gronden niet in dit bestemmingsplan zijn begrepen.

Voorgesteld wordt:

de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen met betrekking tot:

- Het opnemen van de bestaande bouwrechten voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234. Hiertoe conform bijlage 2 de verbeelding aan te passen zodat het bouwvlak gelijk loopt met de bestaande perceelsgrens alsmede voor dat perceel de maximale bebouwingshoogte op 18 meter vast te stellen met een bebouwingspercentage van 100%.
- het toevoegen van de wegprofielen zoals opgenomen in bijlage 3 als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan;

3. Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

Gedurende de procedure van het bestemmingsplan is nader gekeken naar de met name het bedrijfsgebied in het zuiden van het plangebied. Dit leidt tot het voorstel om ambtshalve het plan op de volgende punten aan te passen:

Verbeelding

- Het opnemen van een extra bouwblok met een aanduiding "Wonen" op het meest westelijke gedeelte van de bestemming Gemengd conform bijlage 2;
- Het opnemen van een toegangsweg naar deze kavel conform bijlage 2;
- Het vergroten van de bestemmingsvlakken Bedrijf door de zuidelijke grens, de gevellijn en het bouwvlak 2 meter naar het zuiden te verschuiven conform bijlage 2.

4. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen wordt voorgesteld:

- a. de zienswijzen van Schenkveld advocaten ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen.
- b. De raad voor te stellen bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Regels

1. het toevoegen van de wegprofielen zoals opgenomen in bijlage 3 als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan;
2. aan artikel 9.4 toe te voegen:
 - het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel;
3. aan artikel 10, "lid 10.4 Specifieke gebruiksregels" toe te voegen met de tekst:
 - " Tot het gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het inrichten van de gronden in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel."

Verbeelding

1. Het opnemen van een extra bouwblok met een aanduiding "Wonen" op het meest westelijke gedeelte van de bestemming Gemengd conform bijlage 2;
2. Het opnemen van een toegangsweg naar deze kavel conform bijlage 2;
3. Het vergroten van de bestemmingsvlakken Bedrijf door de zuidelijke grens, de gevellijn en het bouwvlak 2 meter naar het zuiden te verschuiven conform bijlage 2.
4. Het opnemen van de bestaande bouwrechten voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234. Hiertoe conform bijlage 2 de verbeelding aan te passen zodat het bouwvlak gelijk loopt met de bestaande perceelsgrens alsmede voor dat perceel de maximale bebouwingshoogte op 18 meter vast te stellen met een bebouwingspercentage van 100%;

Ingediende Reacties/Zienswijzen

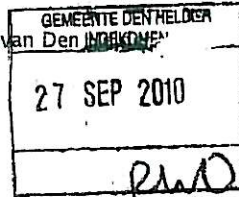


Provincie Noord-Holland

-1732

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER



Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
J.J. Verwindt
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4039
verwindtj@noord-holland.nl

VERZONDEN 24 SEP. 2010

11

Betreft: reactie ex artikel 3.8 Wro op het ontwerpbestemmingsplan
"De Dogger Zuid-West 2010".

Geacht college,

Op 10 september 2010 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan "De Dogger Zuid-West" met ingang van 10 september 2010 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd.

De opmerkingen, welke in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemaakt, zijn op voldoende wijze betrokken bij de planontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Dogger Zuid-West 2010" geeft ons geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Unitmanager Vergunningen Omgeving
Dhr. Ing. S.B. Bakker

Kenmerk 21 SEP. 2010
2010-56032

Uw kenmerk

Stuknummer: AI10.09480



Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

NH0001

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

Gemeente Den Helder
 t.a.v. de Gemeenteraad
 Postbus 36
 1780 AA DEN HELDER

Vooraf per fax: 0223 - 671 201

Alkmaar, 19 oktober 2010

Advocaat: mr. W. de Vis
 Rechtstreeks telnr.: 072-5144621 (secr.)
 Rechtstreeks faxnr.: 072-5144630
 e-mail: w.devis@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : Broeke c.s. en United/Bestemmingsplan Dogger Zuid-West 2010
 Dossier : 77523/WDV/AvH

Stuknummer: A110.10332

Zienswijze



Geachte Raad,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Helder hebben bekend gemaakt dat met ingang van 10 september 2010 voor een periode van 6 weken (tot en met 21 oktober 2010) het ontwerpbestemmingsplan 'De Dogger Zuid - West 2010' (hierna: 'het ontwerpbestemmingsplan') ter inzage ligt. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van het nieuwe Gemini ziekenhuis, het herschikken van de bestaande sportvelden en het herinrichten van de gronden met onder andere wegen, groen en bedrijven.

Ondergetekende dient hierbij namens de heer Huijbertus Bernardus Broeke en mevrouw Johanna Iedema, beiden wonende te (1788 GE) Julianadorp, aan de Vogelzand 2310 (hierna: 'Broeke c.s.') en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid United B. Family B.V., statutair gevestigd te Den Helder en kantoorhoudende te (1901 MP) Castricum, aan de Hoogeweg 11 (hierna: 'United') onderstaande zienswijze in. United is recentelijk van adres gewijzigd; het nieuwe adres is op het moment van indienen van deze zienswijze nog niet te zien in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Gelet op de termijn van inzage is deze zienswijze tijdig ingediend.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Alkmaar op 29 april 2008 onder nummer 1812008. Hierna is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all negotiations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the District Court at Alkmaar on 29 April 2008 under number 1812008. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

Broeke c.s. is eigenaar van het perceel grond, staande en gelegen aan de Pastoor Koopmanweg te Den Helder, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie H, nummer 3483. Dit perceel is gelegenheid in de directe nabijheid van het plangebied zodat Broeke c.s. aangemerkt dient te worden als belanghebbende(n).

Anders dan in het voorontwerp van het bestemmingsplan (dat is op 9 april 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd) is in het ontwerpbestemmingsplan dit perceel grond buiten het plangebied gelaten. Zulks ten onrechte.

Zoals uit de plantoelichting blijkt is (de verplaatsing van) het Gemini ziekenhuis de voornaamste nieuwe ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.¹ Daarbij geldt - meer dan bij andere gebouwen - dat een ziekenhuis goed bereikbaar moet zijn. Dat komt in de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen meerdere malen expliciet tot uitdrukking, met name in het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op pagina 12 van het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de keuze voor de locatie van de nieuwbouw van het Gemini Ziekenhuis is ingegeven door de goede bereikbaarheid en voldoende ruimte voor ontwikkeling naar een 'breed' ziekenhuis. Bij die voorziene ontwikkeling pas een goede toegangsweg. De toegangsweg zal de Burgemeester Ritmeesterweg worden. Die toegangsweg wordt gezien als *'het westelijke deel van de as tussen het nieuwe ziekenhuis en station Zuid.'*²

Kortom: de toegangsweg is voor het ziekenhuis van eminent belang en daarmee voor het ontwerpbestemmingsplan.

In de stedenbouwkundige uitgangspunten is het profiel van deze toegangsweg als volgt omschreven:

'Het profiel wordt vanuit het zuiden als volgt opgebouwd. Water, voetpad, vrijliggende fietspad, brede tweestrooks weg, gedeeltelijk een vrije baan voor de ambulance, water Aan beide zijden worden de bestaande bushaltes ingepast.'^{3,4}

Het laatste stuk 'water' is het meest noordelijk gelegen. Uit (vergelijking van) de plankaart en de kaarten die bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn

¹ Zie pagina 8 eerste alinea van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.

² Pagina 20 van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

³ Zie pagina 23 van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

⁴ Dit wordt ook zo gesteld op pagina 12 van het beeldkwaliteitplan.

gevoegd⁵ blijkt dat dit gedeelte van het profiel van de toegangsweg over de grond van Broeke c.s. komt te lopen! Deze grond is niet bij de gemeente in eigendom; op dit moment heeft de gemeente ook geen nadere stappen ondernomen om tot verwerving van deze grond te komen. In dat kader wijst Broeke c.s. erop dat er tussen het gemeentebestuur en Broeke c.s. lang is onderhandeld over een grondruil. De gemeente en Broeke c.s. zijn niet tot overeenstemming gekomen. De gemeente kan dan niet over dit 'euvel' heenstappen en een bestemmingsplan vaststellen waarin zij niet alle benodigde gronden voor de ontwikkeling in eigendom heeft of op korte termijn zal verkrijgen. Bij de huidige stand van zaken is daar geen enkel zicht op. Daarmee is het plan niet uitvoerbaar.

Op dit moment kan de toegangsweg in zijn huidige vorm niet worden gerealiseerd. Een alternatief is niet voorhanden. Gelet op de bebouwing in de omgeving is de Burgemeester Ritmeesterweg de enige weg die als toegangsweg *kan* fungeren, gelet ook op de door de Raad gewenste verbinding met 'station Zuid'. Broeke c.s. wijst verder op pagina 17 van de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarin de (keuze voor de) ontsluitingsstructuur is neergelegd.

De gemeente heeft ten onrechte de gronden van Broeke c.s. (in het voorontwerp was dit nog anders) buiten het plangebied gelaten. Het (ontwerp-) bestemmingsplan is op de voorgestelde wijze (economisch) niet uitvoerbaar.

In dit verband wijst Broeke c.s. er tot slot op dat de Raad ten onrechte geen exploitatieplan heeft vastgesteld (dat draagt ulteraard wel in zich dat de gronden in het bestemmingsplan hadden moeten worden opgenomen) als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Broeke c.s. verwijst naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 augustus 2010.⁶

Om bovengenoemde redenen is Broeke c.s. van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan niet in zijn huidige vorm vastgesteld kan worden.

United is eigenaresse van het perceel grond, staande en gelegen aan de Burgemeester Ritmeesterweg in Den Helder. Dit perceel grond is kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nr. 3234. Dit perceel grond valt binnen het plangebied.

⁵ Zie pagina 26, 28 en 30 van de stedenbouwkundige uitgangspunten

⁶ LJN BN4256, zaaknr. 200905991/1/R3.

Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan "Dirksz Admiraal 1970" is dit perceel grond bestemd tot 'bijzondere gebouwen'. Op grond van artikel 3 van de planvoorschriften mag de hoogte van de gebouwen niet meer dan 18 meter bedragen. Verder zijn geen beperkingen opgelegd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming '*gemengde doeleinden*'. Daarbij is op de plankaart te zien dat de maximale hoogte van het *gebouw* 10 meter mag zijn en het perceel voor 60% mag worden bebouwd. Deze wijziging is onvoldoende gemotiveerd en United zal daar planschade door lijden. Bovendien zal United planschade leiden doordat het gebruik wordt ingeperkt, in ieder geval door het feit dat er geen bedrijvigheid zal worden toegestaan die concurrerend is of kan zijn met het ziekenhuis. Daarbij merkt United op dat een bestemmingsplan niet de plaats is voor het opnemen van concurrentie beperkende bepalingen. In zoverre is het bestemmingsplan eveneens in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Als reden voor het inperken van deze bouwhoogte wordt in de toelichting gegeven dat de toekomstige bebouwing meer in overeenstemming moet worden gebracht met de reeds bestaande bebouwing. Dat verdraagt zich niet met de paragraaf '*bebouwingsstructuur*' zoals neergelegd in de stedenbouwkundige uitgangspunten.⁷ Daarin staat te lezen:

'Het plangebied zelf is vrijwel onbebouwd.'

Dat is op de kaart die daar is bijgevoegd, ook te zien.

De directe omgeving van het perceel van United is ook nog niet bebouwd. Aan de ene kant wordt de mindere bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage beargumenteerd met de stelling dat het overeenstemming moet zijn met de bebouwing in de omgeving; aan de andere kant is aantoonbaar dat de directe omgeving van het perceel van United niet is bebouwd. De inperking voor het perceel van United kent een niet draagkrachtige (want strijdige) motivering. Er wordt bijvoorbeeld niet aangegeven welke gebouwen als 'referentiegebouw' zouden moeten dienen. Bovendien zal het ziekenhuis een bouwhoogte kennen tot 25 meter, waarbij de voorkeur van de raad uitgaat naar 'Onderzoek 2', waarbij de gemiddelde bouwhoogte 18 meter is.⁸

⁷ Zie pagina 18 van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

⁸ Zie pagina van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Daarnaast volgt uit de ontsluitingsstructuur⁹ dat de weg die zuidelijk langs het perceel van United loopt - anders dan in het voorontwerp - niet meer wordt doorgetrokken. Dat maakt de bereikbaarheid evident minder en ook dat leidt voor United tot planschade. Deze wijziging wordt overigens niet gemotiveerd. United wenst dat haar perceel ook via de oostkant en de westkant via de Burgemeester Ritmeesterweg bereikbaar is en blijft. Ook een verminderde bereikbaarheid zou voor United planschade opleveren.

Verder wordt in ontwerpbestemmingsplan geen woord gewijd aan de vraag hoe de 600 uiteindelijk benodigde parkeerplaatsen zullen worden gaan gerealiseerd.¹⁰ Voorzienbaar is dat dit zal leiden tot parkeeroverlast in de nabijheid van de percelen van Broeke c.s. en United. In dat opzicht ontbeert het ontwerpbestemmingsplan een deugdelijke motivering en is er onvoldoende onderzoek verricht zodat het ontwerpbestemmingsplan tevens in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Met de toegenomen vraag naar parkeerplaatsen verhoudt zich naar het oordeel van Broeke c.s. en United niet dat de gemeente de parkeerplaats (met een capaciteit van 60) die is gelegen net zuidelijk van de grond van Broeke c.s. (deze valt nu ook net buiten het plangebied) zal laten verdwijnen voor de aan te leggen toegangsweg. De toegangsweg wordt namelijk ook over dit stuk grond aangelegd. Ook dit deel had bij het plangebied moeten worden betrokken. Ook dit zal voor United en Broeke c.s. leiden tot planschade.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd - mede op grond van de bovengenoemde punten - met een goede ruimtelijke ordening.

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u bereikt, zend ik u deze per aangetekende brief met bericht van ontvangst en per fax. Ik stel het op prijs, indien u mij de goede ontvangst van deze brief wilt bevestigen.

Hoogachtend,



W. de Vis

⁹ Zie pagina 17 van het beeldkwaliteitplan.

¹⁰ Zie pagina 24 van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Bijlage 1 Uitspraak LJN BN4256, 200905991/1/R3

Uitspraak

200905991/1/R3.

Datum uitspraak: 18 augustus 2010

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellanten], beiden wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Midden-Delfland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 19 mei 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Maasland 2008" vastgesteld en besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit hebben [appellanten] bij brief, bij de Raad van State per faxbericht ingekomen op 12 augustus 2009, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft [belanghebbende] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellanten] hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 maart 2010, waar [appellanten], bijgestaan door mr. M.R. Plug, advocaat te Delft, en de raad, vertegenwoordigd door mr. W.I. Koelewijn, advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door mr. R. Brouwer, advocaat te Naaldwijk, als partij gehoord.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend met toepassing van [artikel 8:68 van de Algemene wet bestuursrecht](#).

De zaak is door een enkelvoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een meervoudige.

[appellanten] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting verder behandeld op 31 mei 2010, waar [appellanten], bijgestaan door mr. M.R. Plug, advocaat te Delft, en de raad, vertegenwoordigd door mr. W.I. Koelewijn, advocaat te Den Haag, en zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door mr. R. Brouwer, advocaat te Naaldwijk, als partij gehoord.

2. Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan voorziet in een uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebied rondom de kern van Maasland.

2.2. [appellanten] betogen dat de raad ten onrechte de bestemmingen "Wonen (W)" en "Tuin (T)" - ten gevolge waarvan de bouw van zes woningen mogelijk wordt gemaakt - heeft vastgesteld voor de percelen [6 locaties]

(hierna: het plandeel). [appellanten] voeren aan dat een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de vaststelling van het plandeel, nu de woon- en tuinbestemming mede is voorzien op een strook grond, kadastraal bekend Maasland, sectie [...], nummer [...], die in hun eigendom is (hierna: de strook grond) en - nu onteigening niet zou strekken ten behoeve van het algemeen belang - ook niet te onteigenen is. Ook voeren zij aan dat het plandeel economisch en feitelijk niet uitvoerbaar is. Daarnaast voeren zij aan dat hun gronden die ten oosten van de plangrens zijn gelegen ten onrechte niet binnen de begrenzing van het plangebied zijn opgenomen. In dit verband stellen zij dat de ter plaatse aanwezige bedrijfsruimte voor bewoning wordt gebruikt, welk gebruik onder het overgangsrecht valt, zodat volgens hen ook voor deze gronden een woonbestemming had moeten worden opgenomen.

2.3. De raad stelt zich op het standpunt dat de omstandigheid dat de strook grond in eigendom is bij [appellanten] zich niet verzet tegen vaststelling van het plandeel, nu de strook grond, indien minnelijke verwerving niet mogelijk is, onteigend zal worden. Nu de woningbouw ter plaatse voortkomt uit een groter plan ter verbetering en opwaardering van de toegang vanuit Maasland naar het buiten- en recreatiegebied Midden-Delfland, strekt deze ten behoeve van het algemeen belang. Voorts stelt de raad dat niet is gebleken dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Daarnaast stelt de raad dat het gebruik van een voormalige bedrijfsruimte op de gronden ten oosten van het plandeel voor bewoning, welk gebruik onder het overgangsrecht valt, geen woonbestemming rechtvaardigt.

2.4. Met betrekking tot het eigendomsrecht van de strook grond overweegt de Afdeling dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen.

Blijkens de gedingstukken en het verhandelde ter zitting is de strook grond mede in eigendom van [appellanten]. Aan de strook grond is deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen" toegekend. Gelet op hetgeen de raad ter zitting heeft aangevoerd omtrent de achtergrond van de herstructurering van het omliggende gebied ziet de Afdeling niet in dat de uitvoering van het sluitstuk daarvan - verwerving dan wel onteigening van de strook grond - op voorhand uitgesloten is.

Ook anderszins ziet de Afdeling in hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat onteigening niet mogelijk is.

2.4.1. Voorts overweegt de Afdeling dat, anders dan [appellanten] stellen, de enkele omstandigheid dat thans van de reeds gerealiseerde woningen nog een woning te koop staat, geen grond vormt voor het oordeel dat de raad aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan had moeten twifelen. Ook in zoverre slaagt het betoog niet.

2.4.2. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht.

Niet in geschil is dat de begrenzing van het plangebied ten oosten van het plandeel overeenkomt met de rode contour uit het streekplan Zuid-Holland West. In hetgeen [appellanten] aanvoeren ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad voor de begrenzing van het plan niet in redelijkheid aansluiting heeft kunnen zoeken bij die contour. Geen sprake is van een zodanig nauwe samenhang met de aanliggende gronden dat de betreffende gronden niettemin bij de vaststelling hadden moeten worden betrokken.

Het besluit van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen

2.5. [appellanten] voeren aan dat voor de realisering van het plandeel nog kosten van onteigening moeten worden gemaakt, aangezien zij niet bereid zijn hun strook grond te verkopen ten behoeve van de realisering van het plandeel in zoverre. Nu de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van alle rechten en lasten behoren tot de exploitatieopzet van het plandeel en het verhaal van deze kosten ten tijde van de vaststelling van het plan niet anderszins verzekerd was, heeft de raad ten onrechte besloten om geen exploitatieplan vast te stellen, aldus [appellanten].

2.6. De raad stelt zich op het standpunt dat geen exploitatieplan behoefde te worden vastgesteld, aangezien de zes woningen waarin het plan voor het plandeel voorziet reeds op kosten van [belanghebbende] met

vrijstelling en bouwvergunning waren opgericht en de exploitatie reeds was afgesloten. Met betrekking tot het deel van de strook grond, waarvan [appellanten] eigenaar zijn, heeft de raad erop gewezen dat hierop geen aangewezen bouwplan als bedoeld in [artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening](#) (hierna: Bro) in het plan is voorzien, zodat ook uit dien hoofde geen verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan bestond.

2.7. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, kan de raad in afwijking van het eerste lid bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ingevolge artikel 6.2.1, van het Bro wordt, voor zover hier van belang, als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen.

2.7.1. Niet in geschil is dat de strook grond, waarvan [appellanten] eigenaar zijn, van zodanig geringe omvang is, dat daarop niet een bouwplan als aangewezen in artikel 6.2.1. van het Bro kan worden gerealiseerd, nog daargelaten dat in het plan ook niet is voorzien in een (deel van een) bouwvlak voor deze strook. Nu [appellanten] geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro in samenhang met artikel 6.2.1. van het Bro op hun strook grond kunnen realiseren kan op hen dan ook geen kostenverhaal uit hoofde van een exploitatieplan plaatsvinden. [appellanten] hebben niet aangevoerd dat een exploitatieplan anders dan met het oog op de verplichting tot kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wro had moeten worden vastgesteld.

Voorts is niet in geschil dat de verplichting tot kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, dat onder meer strekt ten behoeve van de planologische inpassing van de met vrijstelling en bouwvergunning reeds opgerichte woningen, uitsluitend de mogelijke kosten van onteigening van de strook grond van [appellanten] kon betreffen, welke strook grond immers op dat moment nog van hen moest worden verworven. Weliswaar is over het verhaal van deze kosten inmiddels door de gemeente met [belanghebbende] een exploitatie overeenkomst gesloten, maar nu deze dateert van na het nemen van het bestreden besluit, heeft de raad daarmee niet aannemelijk gemaakt dat het verhaal van deze kosten ten tijde van dat besluit anderszins verzekerd was als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wro. Hieruit volgt dat het betoog van [appellanten] dat het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen is genomen in strijd met de artikel 6.12, eerste lid, van de Wro slaagt.

Conclusie

2.8. In hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep, gericht tegen die planvaststelling, is ongegrond.

In hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen in strijd is met artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Het beroep, gericht tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, is gegrond, zodat dit besluit dient te worden vernietigd.

2.8.1. De Afdeling ziet in de bijzondere omstandigheden van dit geval, zoals onder 2.7.1. omschreven, en juist ook in onderlinge samenhang beschouwd, aanleiding om de rechtsgevolgen van het besluit van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen in stand te laten. Daartoe wordt overwogen dat het in dit geval uitsluitend om de mogelijke kosten van onteigening van een strook grond van geringe omvang gaat en het verhaal van die kosten gelet op voornoemde overeenkomst alsnog is verzekerd.

2.9. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep, voor zover gericht tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, ongegrond;

II. verklaart het beroep, voor zover gericht tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 19 mei 2009, kenmerk 2009-04-05, voor zover is besloten geen exploitatieplan vast te stellen;

IV. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder III. bedoelde besluit in stand blijven;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Midden-Delfland tot vergoeding van bij [appellanten] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 837,40 (zegge: achthonderdzevenendertig euro en veertig cent), waarvan € 805,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Midden-Delfland aan [appellanten] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, ambtenaar van Staat.

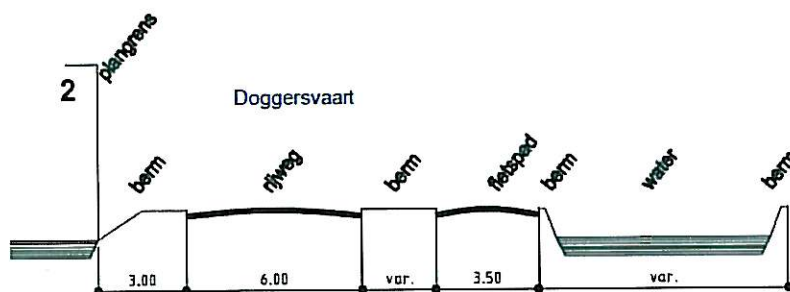
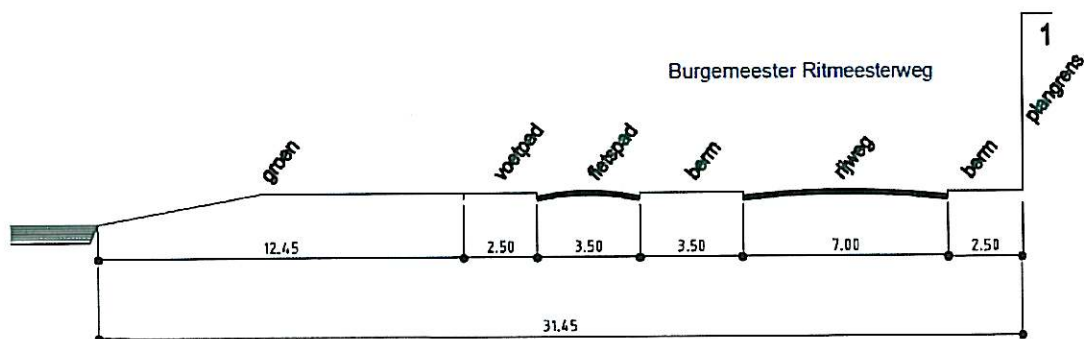
w.g. Van Buuren w.g. Matulewicz
voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 augustus 2010

Bijlage 2 Voorgestelde aanpassing Verbeelding



Bijlage 3 Dwarsprofielen weg



**Ruimte, Wonen
& Ondernemen**

Bezoek adres Drs F. Bijweg 2
1784 MC Den Helder
Post adres Postbus 36
1780 AA Den Helder
Telefoon: 0223-678800
Telefax: 0223-678801
Internet: WWW.DENHELDER.NL

Bestemmingsplan De Dogger Zuid-West 2010

Bijlage Dwarsprofiel

SCHAAL: 1:200

FORM: 210X297

CODE : NL.IMRO.0400.315BP0012010-VST1