

Raadsvergadering d.d. : 18 november 2013

---

Besluit nummer : RB13.0128

---

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013

---

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel nummer RV013.0151 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 22 oktober 2013;

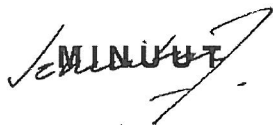
kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 11 november 2013;

**besluit:**

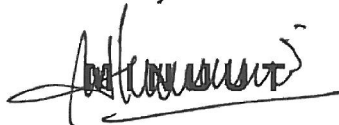
1. De nota van beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' (NL.IMRO.0400.317BPNWDHCENTRUM2013-VST1), bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, langs elektronische weg vast te stellen;
3. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' op papier vast te stellen;
4. Vast te stellen dat 'NL.IMRO.0400.317BPNWDHCENTRUM2013-VST1\_ondergrond GBKN' de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 18 november 2013.

voorzitter  
Koen Schuiling



griffier  
mr. drs. M. Huisman



Registratienummer:	RVO13.0151	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeelding ID13.02934</li> <li>• Dwarsprofielen ID13.02935</li> <li>• Toelichting ID13.02929</li> <li>• Bijlage 1 (verslag inspraakprocedure) van de toelichting ID13.02930</li> <li>• Bijlage 2 (nota van beantwoording) van de toelichting ID13.02931</li> <li>• Regels ID13.02932</li> <li>• Bijlage 1 (bedrijvenlijst) van de regels ID13.02937</li> <li>• Bijlage 2 (parkeernormen) van de regels ID13.02933</li> </ul>
Behandelend ambtenaar:	R.M. van Buuren-Keizer		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8818		
E-mail adres:	r.keizer@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013		

#### Gevraagd besluit:

- De nota van beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
- Het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' (NL.IMRO.0400.317BPNWDHCENTRUM2013-VST1), bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, langs elektronische weg vast te stellen;
- De verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuw Den Helder Centrum 2013' op papier vast te stellen;
- Vast te stellen dat 'NL.IMRO.0400.317BPNWDHCENTRUM2013-VST1\_oudergrond GBKN' de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
- Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan anderszins verzekerd is.

#### Publiekssamenvatting

Met het gereed komen van het nieuwe Centrumplan Marsdiep en het Duinparkplan in het westelijk deel van Nieuw Den Helder Centrum is een grote stap gezet naar het opwaarderen van de wijk. Het is de bedoeling dat deze aanpak wordt doorgezet in de rest van de wijk. Het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 legt de huidige situatie van het nieuwe westelijke deel vast en schept de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van de Falgabuurten aan te pakken. Verder vallen ook de Grote Rivierenbuurt, Kleine Rivierenbuurt, Zuiderzeebuurt, Schepenbuurt en Deltabuurt binnen dit bestemmingsplan. Zo wordt ook voor deze buurten voldaan aan de verplichting tot het hebben van een actueel bestemmingsplan (niet ouder dan 10 jaar).

Het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan hebben allebei voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ontwerpfasen hebben wij 2 zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

#### Inleiding

In Nieuw Den Helder wordt al jaren hard gewerkt aan het opwaarderen van de wijk. Met het gereed komen van het Duinpark en het Centrumplan Marsdiep is een grote stap gezet. Er is duidelijk gebleken dat de wijk met deze nieuwe ontwikkelingen in fysieke zin al flink is opgeknapt. Het is echter van groot belang om door te gaan met de ingeslagen weg en voor de hele wijk een goed woon- en leefklimaat te creëren en te behouden. Vandaar dat ook de Falgabuurten de komende jaren verder aangepakt worden.

Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie van het Duinpark en het Centrumplan Marsdiep vast en schept de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van de Falgabuurten aan te pakken. Ook vallen de Grote Rivierenbuurt, Kleine Rivierenbuurt, Zuiderzeebuurt, Schepenbuurt en Deltabuurt binnen dit bestemmingsplan. Zo wordt ook voor deze buurten voldaan aan de verplichting tot het hebben van een actueel bestemmingsplan (niet ouder dan 10 jaar).

Alle buurten bij elkaar genomen bestrijkt het bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum het volgende gebied:



### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het hebben van een actueel bestemmingsplan dat voldoet aan de huidige regelgeving, de mogelijkheid biedt tot opwaardering van de wijk en dat tot stand is gekomen met inspraak van belanghebbenden en betrokken overheidspartners.

### **Kader**

In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is de bestemmingsplanprocedure beschreven en is vastgelegd dat de raad het bevoegd orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen. Daarnaast is aangegeven dat bestemmingsplannen langs elektronische weg (digitaal) moeten worden vastgesteld volgens een vaste standaard. Deze standaard voorziet in een vaste opbouw, indeling en benaming van bestemmingen en regels, zodat de digitale ruimtelijke informatie in heel het land op een eenduidige wijze beschikbaar wordt gesteld.

### **Argumenten**

Het bestemmingsplan heeft allereerst als voorontwerp voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een inloopavond georganiseerd, waarvoor iedereen uit het plangebied per brief is uitgenodigd. Op deze avond is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen, het geven van een reactie of het uiten van bezwaren.

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens besproken met andere overheidsinstanties. Dit overleg is verwerkt in het plan.

Vervolgens heeft ook het ontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ontwerpfasen konden zienswijzen worden ingediend. Binnen de termijn hebben wij één zienswijze ontvangen. Buiten de termijn hebben wij nog een zienswijze ontvangen. Formeel gezien moet deze zienswijze buiten behandeling worden gelaten. Desondanks hebben wij gekeken of de inhoud van deze zienswijze voor ons aanleiding is om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. In de nota van beantwoording wordt dan ook voor beide zienswijzen nagegaan of deze aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en onze voorstel hierop.

#### Zienswijze 1: de heer Van Voorthuizen

De woning van de heer Van Voorthuizen grenst aan het herstructureringsgebied van de Falgabuur. Zijns inziens zijn de bouwhoogten die in het bestemmingsplan worden toegelaten in dit gebied te hoog. Vooral het

deel grenzend aan de Marsdiepstraat dat een bouwhoogte van 24 meter en een bebouwingsdichtheid van 80% kent. De achterliggende wijk wordt zo geheel afgesloten en een hoog gebouw zal veel licht wegnemen, vooral 's winters als de zon laag staat. De woningen aan de Scheldestraat tegenover de bestemde plek zullen dan voor een groot deel van de dag in de schaduw gehuld zijn. Tevens staat er tegenover de bestemde plek op de Marsdiepstraat al een hoog gebouw, samen met nog een hoog gebouw er vlak naast zal dit het ruimtelijk beeld van de wijk behoorlijk verstoren. Hij verzoekt dan ook om de bouwhoogten van dit gebied te heroverwegen en te verlagen.

Zoals ook al in de inleiding is aangegeven wordt in Nieuw Den Helder al jaren hard gewerkt aan het opwaarderen van de wijk en is het van groot belang om door te gaan met deze ingeslagen weg. Vandaar dat het bestemmingsplan een herstructurering in de Falgabuurtt mogelijk maakt.

In het noordelijk deel van de Falgabuurtt zijn de portiekflats inmiddels allemaal al gesloopt. Bedoeling is om dit gebied beter te verbinden met het kwalitatief hoogwaardige landschap van de omgeving, in het bijzonder de duinen. Een ruime, groene opzet met meer grondgebonden woningen in plaats van de portiekflats is het uitgangspunt. Een hoogteaccent in de bebouwing is hierbij aan de kant van de Marsdiepstraat stedenbouwkundig juist goed denkbaar, vanwege de aansluiting op zowel het nieuwe Centrumplan Marsdiep als de nieuwe terrasflat. Vandaar dat aan deze kant dan ook een bouwhoogte van 24 meter is opgenomen in plaats van 15 meter, zoals in de rest van het gebied.

Om te voorkomen dat de achterliggende wijk geheel wordt afgesloten door het hoogteaccent wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen 100% bebouwing toegestaan, maar is gekozen voor een bebouwingsdichtheid van 80%. Door ons is nogmaals naar deze dichtheid gekeken. Om ervoor te zorgen dat een open verbinding van het gebied met het Duinpark gegarandeerd wordt, wordt voorgesteld om de bebouwingsdichtheid in het bestemmingsplan terug te brengen naar 50%. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Daarnaast kan ons inziens worden volstaan met een hoogteaccent van 20 meter in plaats van 24. Voor het overige noordelijke deel doet een bouwhoogte van 12 meter in plaats van 15 meter meer recht aan het uitgangspunt dat grondgebonden woningen in plaats van flats worden teruggebracht in de wijk. Ook hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

#### Zienswijze 2: Firma Braam en Zn

De eigenaren van de Roompotstraat 9 en 13 missen voor hun panden de bestemming wonen/werken. Deze en aangrenzende bedrijfspanden zijn in het verleden gebouwd om bovenop de panden woningen te bouwen. Zij verzoeken dit alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Uitgangspunt is dat de rechten die zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De bedrijven in de Roompotstraat hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'handel en nijverheid'. Binnen deze bestemming zijn inderdaad ook bedrijfswoningen toegestaan. Op grond van de huidige rechten wordt voorgesteld om de mogelijkheid tot vestiging van bedrijfswoningen binnen de bestemming bedrijven alsnog aan de regels toe te voegen.

Nu het bestemmingsplan de gehele procedure heeft doorlopen, wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan, inclusief de nota van beantwoording, vast te stellen.

#### **Maatschappelijk draagvlak**

Velen zijn positief over de herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder die tot op heden heeft plaatsgevonden. Inmiddels zijn de eerste ideeën voor de herstructurering van de Falgabuurtt uitgewerkt door Woningstichting / West 8. Nadat deze eerste concepten in de commissie Stadsontwikkeling en –Beheer van 11 november 2013 zijn gepresenteerd, zullen bewonersavonden worden georganiseerd om zo ook de buurt te betrekken bij de planvorming.

Het bestemmingsplan komt niet in aanmerking voor het houden van een referendum, omdat de bestemmingsplanprocedure valt onder de uitzonderingsbepaling die is genoemd in artikel 2, aanhef onder c van de referendumverordening (gemeentelijke procedures).

#### **Financiële consequenties**

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe (grotere) ontwikkelingen toelaat, moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Dit wordt dan in een overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd, of, indien er geen overeenkomst is, in een door de raad vastgesteld exploitatieplan. In dit geval zijn in de 'uittredingsovereenkomst Julianadorp Oost' afspraken gemaakt tussen de Woningstichting en de gemeente over de inbreng van gronden en de ontwikkelkosten voor de Falgabuurtt. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet meer noodzakelijk.

**Communicatie**

Zodra het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit bekendgemaakt. De bekendmaking vindt plaats in de Helderse zondagskrant, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Verder wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

**Realisatie**

De mogelijkheid tot herstructurering van delen van de wijk Nieuw Den Helder en de actualisatie van het bestemmingsplan.

Den Helder, 22 oktober 2013.

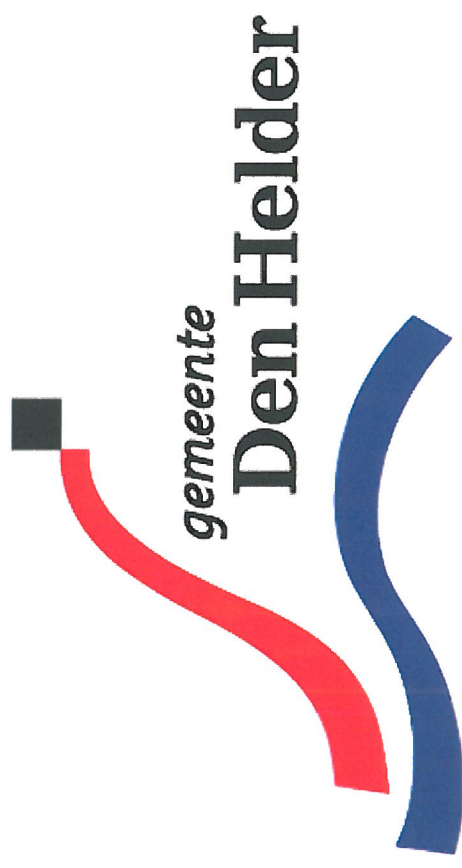
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling



secretaris  
ir Ph. Salm





## **Bijlage**

Nota van beantwoording zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan  
Nieuw Den Helder Centrum 2013

oktober 2013

## **Toelichting**

Het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Den Helder Centrum 2013 heeft voor zes weken ter inzage gelegen (van 2 juli 2013 t/m 12 augustus 2013) op het gemeentehuis. Het ontwerpplan heeft tevens op de gemeentelijke en landelijke website gestaan. Binnen deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen. Buiten de termijn (op 9 september 2013) is nog een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk en dient buiten behandeling te worden gelaten. Desondanks hebben wij gekeken of de inhoud van de zienswijze voor ons aanleiding is om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. In deze nota van beantwoording wordt dan ook voor beide zienswijzen nagegaan of deze aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan.

## Beantwoording zienswijzen

### 1. G. van Voorthuizen, Biesbosstraat 37

Inspiraakreactie	Beantwoording	Conclusie
<p>a. De bouwhoogten in het gebied tussen Scheldestraat, Marsdiepstraat, Eemstraat en Texelstroomlaan wijken nogal af van de hoogtes die de gebouwen hadden die voorheen in dit gebied stonden. Vooral het deel grenzend aan de Marsdiepstraat wat tot 24 meter hoog en een bebouwingsdichtheid kent van 80%. Dit is mijn inziens te hoog en te massaal, de bebouwing die hier stond was nog geen 9 meter hoog. De achterliggende wijk wordt zo geheel afgesloten en een hoog gebouw zal veel licht wegnemen, vooral 's winters als de zon laag staat. De woningen aan de Scheldestraat tegenover de bestemde plek zullen dan voor een groot deel van de dag in de schaduw gehuld zijn. Tevens staat er tegenover de bestemde plek op de Marsdiepstraat al een hoog gebouw, samen met nog een hoog gebouw er vlak naast zal dit het ruimtelijk beeld van de wijk behoorlijk verstoren. Bij wind ontstaan welke het prettig vertoeven op de Marsdiepstraat onmogelijk kunnen maken.</p> <p>Verzoek om de bouwhoogten van dit gebied te heroverwegen en te verlagen.</p>	<p>In Nieuw Den Helder wordt al jaren hard gewerkt aan het opwaarderen van de wijk. Met het gereed komen van het Duinpark en het Centrumplan Marsdiep is een grote stap gezet. Er is duidelijk gebleken dat de wijk met deze nieuwe ontwikkelingen in fysieke zin al flink is opgeknapt. Het is echter van groot belang om door te gaan met de ingeslagen weg en voor de hele wijk een goed woon- en leefklimaat te creëren en te behouden. Vandaar dat ook het gebied tussen de Texelstroomlaan, Marsdiepstraat en Scheldestraat (de Falgabuur) de komende jaren verder aangepakt wordt.</p> <p>In het noordelijk deel zijn de portiekflats inmiddels allemaal al gesloopt. Bedoeling is om dit gebied beter te verbinden met het kwalitatief hoogwaardige landschap van de omgeving, in het bijzonder de duinen. Een ruime, groene opzet met meer grondgebonden woningen in plaats van de portiekflats is het uitgangspunt. Een hoogteaccent in de bebouwing is hierbij aan de kant van de Marsdiepstraat stedenbouwkundig goed denkbaar, vanwege de aansluiting op zowel het nieuwe Centrumplan Marsdiep als de nieuwe terrasflat. Vandaar dat aan deze kant dan ook een bouwhoogte van 24 meter is opgenomen in plaats van 15 meter, zoals in de rest van het gebied.</p> <p>Om te voorkomen dat de achterliggende wijk geheel wordt afgesloten door het hoogteaccent wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen 100% bebouwing toegestaan, maar is gekozen voor een bebouwingsdichtheid van 80%. Door ons is nogmaals naar deze dichtheid gekeken. Om ervoor te zorgen dat een open verbinding van het gebied met het Duinpark gegarandeerd wordt zal de bebouwingsdichtheid in het bestemmingsplan worden teruggebracht naar 50%. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de zienswijze.</p> <p>Daarnaast kan ons inziens worden volstaan met een hoogteaccent van 20 meter in plaats van 24. Voor het overige noordelijke deel doet een bouwhoogte van 12 meter in plaats van 15 meter meer recht aan het uitgangspunt dat grondgebonden woningen in plaats van flats worden teruggebracht in de wijk. Ook hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.</p>	<p>De bouwhoogte op de verbeelding in het gebied grenzend aan de Marsdiepstraat, Scheldestraat en Eemstraat wordt teruggebracht van 24 naar 20 meter met een bebouwingspercentage van 50% en voor het gebied grenzend aan de Texelstroomlaan, Scheldestraat en Eemstraat van 15 naar 12 meter hoogte.</p>



## 2. Firma J. Braam en Zn

	<b>Inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
a.	Wij als eigenaren van de Roompotstraat 9 en 13 missen voor deze panden de bestemming wonen/werken. Deze en aangrenzende panden zijn in het verleden gebouwd om bovenop deze panden nog woningen te bouwen. De huisnummering is hier reeds op aangepast. Gelieve dit alsnog in het bestemmingsplan toe te passen.	Uitgangspunt is dat de rechten die zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De bedrijven in de Roompotstraat hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'handel en nijverheid'. Binnen deze bestemming zijn inderdaad ook bedrijfswoningen toegestaan.	Op grond van de huidige rechten wordt de mogelijkheid tot vestiging van bedrijfswoningen binnen de bestemming bedrijven alsnog aan de regels toegevoegd.