

Raadsvergadering d.d. : 25 juni 2012

Besluit nummer : RB12.0109

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Westoever 2011

De raad van de gemeente Den Helder;

dat het voorontwerp bestemmingsplan Westoever 2011 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 7 van de toelichting van het plan;

dat conform het verslag en de voorstellen uit het gevoerde overleg en de inspraakreacties het voorontwerp bestemmingsplan Westoever 2011 is aangepast;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Westoever 2011 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-ONT1 met ingang van 17 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt alsook een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat er gedurende de voorgenoemde zes weken 2 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat deze zienswijzen zijn opgenomen en van commentaar zijn voorzien in de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Westoever 2011";

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO12.0166 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 17 april 2012, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Westoever 2011 gewijzigd vast te stellen;

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 op 18 juni 2012;

besluit:

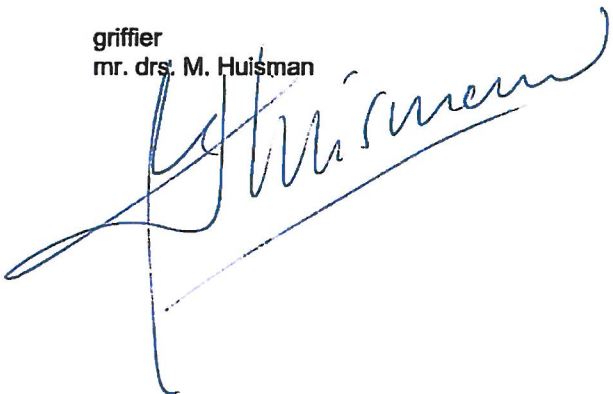
1. De nota van beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Westoever 2011 vast te stellen;
2. De door indieners 1 en 2 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording Zienswijzen en wijzigingen ontwerp Bestemmingsplan Westoever 2011" de in hoofdstuk 3 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
4. Het bestemmingsplan "Westoever 2011", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen, waarin naast staand beleid ook de volgende items zijn opgenomen:
 - a. het beschermen van delen van het plangebied in het kader van het aangewezen beschermd stadsgezicht;
 - b. het opnemen van de bestaande bedrijfswoningen binnen het gezonde industrie terrein;

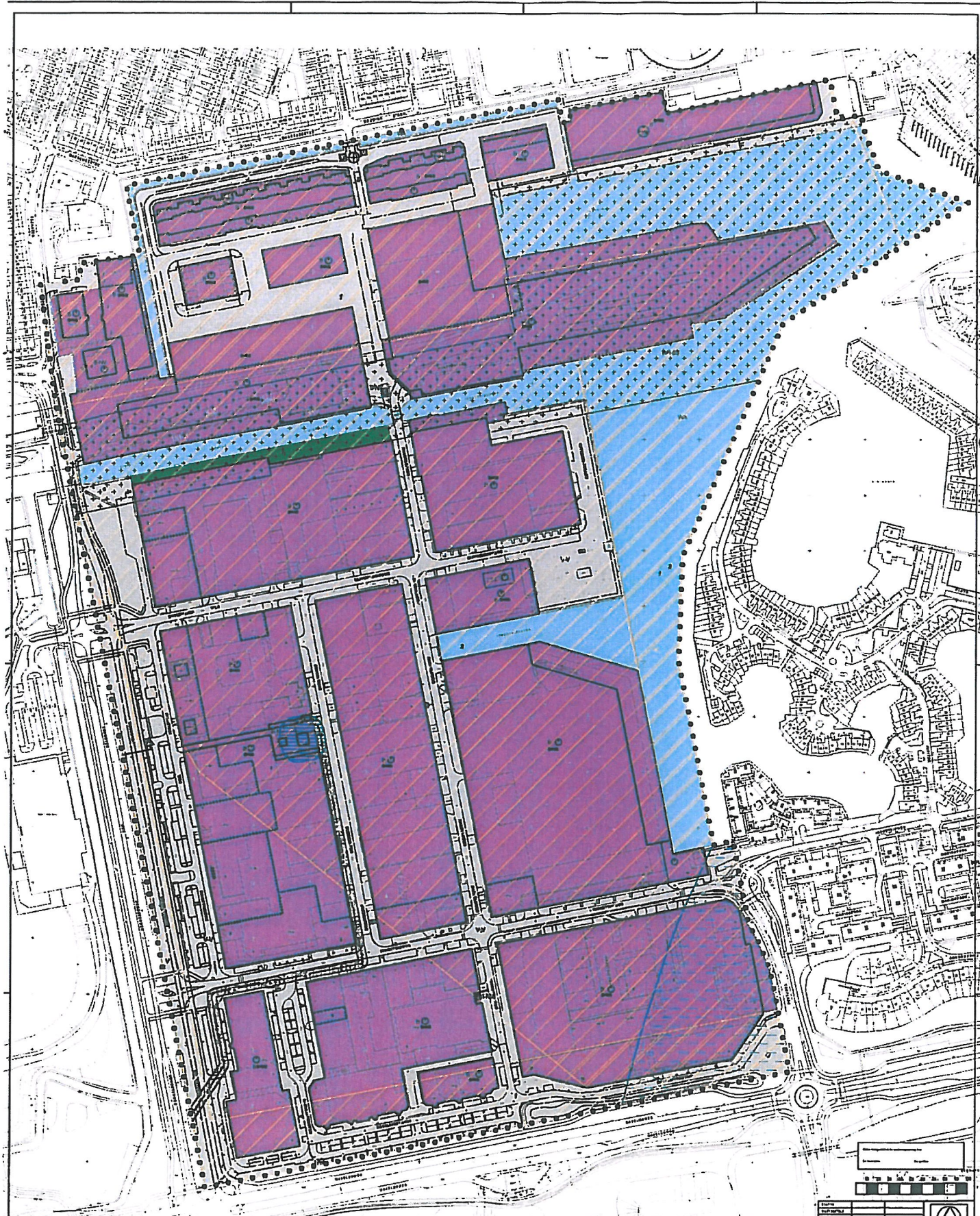
- c. een actuele bedrijvenlijst;
 - d. het vastleggen van de branchering Grootschalige detailhandel;
5. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
 6. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
 7. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
 8. Te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 25 juni 2012.


voorzitter
Koen Schuiling

griffier
mr. drs. M. Huisman







Aldus besloten in de raadsvergadering
 van **25 JUNI 2012**

Schmitz, voorzitter

Stuiver, griffier

Schaal 1:500		
Bestemmingsplan Westoever 2011 2011	2011	


Ruimte, Wonen & Ondernemen
Bestemmingsplan Westoever 2011
 2011



Nota van beantwoording

zienswijzen en wijzigingen

ontwerp bestemmingsplan
Westoever 2011

d.d. 04 april 2012

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven welke in het kader van art 3.8, lid 1 Wro door ons ontvangen zijn.

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Westoever 2011 heeft vanaf 17 februari 2012 tot en met 29 maart 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij van 2 personen reacties ontvangen.

In hoofdstuk 3 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

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 en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het moment van bekendmaking wordt verlengd naar 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 termijn van ter inzage (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

- 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 1 zienswijzen. Voor de volgorde is het volgnummer van registeren aangehouden.

1. Indiener 1 (AI12.03076, 27 maart 2012).

**Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
Postbus 68
1800 AB Alkmaar**

procedureel:

De zienswijze is gedateerd op 23 maart 2012 en bij ons ingeboekt op 27 maart 2012. De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en verzocht wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

De Kamer van Koophandel vraagt om de verwijzingen naar een toekomstige herstructurering van het bedrijventerrein uit de toelichting van het bestemmingsplan te verwijderen. De argumenten hiervoor hebben zij onderstaand samengevat.

Wel of niet herstructureren?

Op pagina 6 en 18 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat: *"een herstructurering van het bedrijventerrein op (middellange) termijn voor de hand ligt. Er is nog geen visie ontwikkeld op het gebied. Eén en ander zal mogelijk in de toekomst worden uitgewerkt."* Met de passages in de toelichting wordt de indruk gewekt dat gedurende 10 jaar er mogelijk een herstructurering gaat plaatsvinden. Het hoe, wat en wanneer is hierbij echter onduidelijk.

Herstructurering Westoever is onzeker

Volgens de Kamer van Koophandel is een herstructurering van bedrijventerrein Westoever op dit moment erg onzeker om de volgende redenen:

- In de structuurvisie Den Helder 2025 is geen herstructurering van Westoever opgenomen;
- Er zijn nu geen concrete herstructureringsplannen voor Westoever;
- De herstructurering die in het verleden voorzien was, bestond uit een transformatie richting woningbouw, nadat alternatieve ruimte ontwikkeld was op het RHB. Het RHB is nog niet ontwikkeld en de mogelijkheden voor woningbouw in Den Helder zijn voor meer dan 10 jaar ingeboekt op andere projecten;
- Provinciale en rijks budgetten voor subsidies voor herstructurering staan onder druk. Na 2014 is de vraag of er nog budgetten zijn.

Zekerheid over de toekomst versterkt kwaliteit bedrijventerrein

Voor bedrijven is het belangrijk dat zij zekerheid hebben over de toekomst van hun bedrijfsomgeving. Met het verwijderen van de passages over herstructurering in de toelichting verandert u niets aan de strekking van het bestemmingsplan, maar voorkomt u wel dat er gedurende 10 jaar onduidelijkheid blijft over herstructurering. Voor bedrijven is het hiermee aantrekkelijker om te blijven investeren, waardoor de kwaliteit van het terrein behouden en verbeterd kan worden.

Reactie:

Zoals de Kamer van Koophandel al aangeeft is het verzoek gericht een passage uit de toelichting van het bestemmingsplan te halen. Deze toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische bestemmingsplan, zodat de passage geen directe gevolgen heeft voor de betrokken partijen binnen het

plangebied. Gezien de geleverde argumenten kunnen wij ons er echter in vinden om de passages aan te passen, te meer omdat deze passages mogelijk onrust bij de betrokken ondernemers binnen het plangebied veroorzaakt zonder dat er duidelijkheid kan worden verschaft wat er gaat gebeuren hetgeen het ondernemersklimaat binnen het plangebied niet ten goede komt.

Voorstel

Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- Pagina 6, paragraaf 1.2, derde alinea van de toelichting te vervangen door *“Ten aanzien van de structuur van het bedrijventerrein is de bestaande situatie vastgelegd”*
 - Pagina 18, paragraaf 2.3 (concept) structuurvisie, van de toelichting de tekst *“Hoewel een Situatie vastgelegd”* te verwijderen, en te vervangen door *“Doordat in de structuurvisie Den Helder niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsvisie voor het plangebied, is de bestaande situatie vastgelegd”*.
-

2. Indiener 2 (mondelinge zienswijze).

**Dansschool Dansen bij Jansen
Nijverheidsweg 2C
1785 AA Den Helder**

procedureel:

De zienswijzen zijn ingediend op 6 maart 2012. De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en verzocht wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Dhr. Jansen gaf aan dat hij al sinds 5 jaar in het bezit is van een ontheffing die het mogelijk maakt dat hij drank schenkt binnen zijn pand Nijverheidsweg 2c tot 2 uur 's nachts en op zaterdag tot 4 uur.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in dit gebruik.

Om te voorkomen dat eventuele vergunningverlening in de toekomst op problemen stuit vraagt de heer Jansen of het gebruik waarvoor hij thans vergunning heeft in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Reactie:

Het opnemen van een zelfstandige horecafunctie binnen het plangebied welke gericht is op het verstekken van drank wordt als onwenselijk en een nieuwe ontwikkeling beschouwd.

Echter hier is sprake van een Dansschool welke al een 5-tal jaar in het bezit van een horecaverunning. De betrokken ondernemer is de enige binnen het plangebied met zo een vergunning. In het ontwerp bestemmingsplan was al de mogelijkheid opgenomen dat betrokken ondernemer (als enige) ondergeschikte horeca mocht voeren, echter ondergeschikte horeca zoals opgenomen in het ontwerpplan dekt de huidige gebruiksmogelijkheden van de vergunning niet.

Daarom wordt ook voorgesteld middels maatwerk het huidige feitelijke gebruik in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij de mogelijkheid tot het voeren van horeca met een categorie 4 in directe relatie met de Dansschool wordt opgenomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

De tekst van artikel 3.1, lid f, te vervangen door:

“ter plekke van de aanduiding ‘horeca’, is als nevengebruik van een danscentrum horeca tot en met categorie 4 toegestaan”

3. Samengevat.

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

- a. De zienswijzen van indieners 1 en 2 ontvankelijk te verklaren en 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:

Toelichting

1. Pagina 6, paragraaf 1.3, derde alinea van de toelichting te vervangen door "*Ten aanzien van de structuur van het bedrijventerrein is de bestaande situatie vastgelegd*".
2. Pagina 18, paragraaf 2.3 (concept) structuurvisie, van de toelichting de tekst "*Hoewel een Situatie vastgelegd*" te verwijderen, en te vervangen door "*Doordat in de structuurvisie Den Helder niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsvisie voor het plangebied, is de bestaande situatie vastgelegd*".

Regels

1. De tekst van artikel 3.1, lid f, te vervangen door:
"ter plekke van de aanduiding 'horeca', is als nevengebruik van een danscentrum horeca tot en met categorie 4 toegestaan"

Bijlage 1 Zienswijzen

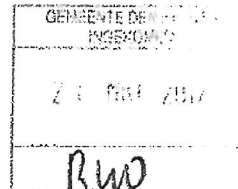


Stuknummer: AI12.03076



1.7.2012
Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
Comeniusstraat 10
Postbus 68 1800 AB Alkmaar
T (072) 5195757 F (072) 5195737
www.kvk.nl

Gemeente Den Helder
De gemeenteraad
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER



Kenmerk
MO/033/TP/12jz

telefoonnummer
072-519 57 69

datum
23 maart 2012

Onderwerp
Zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan
'Westoever 2011'

bijlagen
-

e-mailadres
george.freijssen@kvk.nl

Geachte raad,

Met deze brief informeren wij u over onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Westoever 2011. Wij vragen u om de verwijzingen naar een toekomstige herstructurering van het bedrijventerrein uit de toelichting van het bestemmingsplan te verwijderen. De argumenten hiervoor hebben wij onderstaand voor u samengevat.

Wel of niet herstructureren?

Op pagina 6 en 18 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat: "een herstructurering van het bedrijventerrein op (middellange) termijn voor de hand ligt. Er is nog geen visie ontwikkeld op het gebied. Eén en ander zal mogelijk in de toekomst worden uitgewerkt." Met de passages in de toelichting wekt u gedurende 10 jaar de indruk dat er mogelijk een herstructurering gaat plaatsvinden. Het hoe, wat en wanneer is hierbij echter onduidelijk.

Herstructurering Westoever is onzeker

Volgens ons is een herstructurering van bedrijventerrein Westoever op dit moment erg onzeker, want:

- In de structuurvisie Den Helder 2025 is geen herstructurering van Westoever opgenomen;
- Er zijn nu geen concrete herstructureringsplannen voor Westoever;
- De herstructurering die in het verleden voorzien was, bestond uit een transformatie richting woningbouw, nadat alternatieve ruimte ontwikkeld was op het RHB. Het RHB is nog niet ontwikkeld en de mogelijkheden voor woningbouw in Den Helder zijn voor meer dan 10 jaar ingeboekt op andere projecten;
- Provinciale en rijksbudgetten voor subsidies voor herstructurering staan onder druk. Na 2014 is de vraag of er nog budgetten zijn.

Zekerheid over de toekomst versterkt kwaliteit bedrijventerrein

Voor bedrijven is het belangrijk dat zij zekerheid hebben over de toekomst van hun bedrijfsomgeving. Met het verwijderen van de passages over herstructurering in de toelichting verandert u niets aan de strekking van het bestemmingsplan, maar voorkomt u wel dat er gedurende 10 jaar onduidelijkheid blijft over herstructurering. Voor bedrijven is het hiermee aantrekkelijker om te blijven investeren, waardoor de kwaliteit van het terrein behouden en verbeterd kan worden.



Als u in de toekomst toch wilt herstructureren, dan is dat het moment om dit aan het bedrijfsleven te communiceren. Samen kunt u dan de plannen uitwerken. Wij verzoeken u daarom vriendelijk de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Verder zien wij geen aanleiding om op- of aanmerkingen te maken bij het plan. Indien u nadere vragen heeft over deze zienswijze, kunt u contact opnemen met de heer drs. George Freijisen (072-5195769, george.freijisen@kvk.nl).

Wij wensen u veel succes met de verdere bestemmingsplanprocedure.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Noordwest-Holland

Gerrit Valk
Voorzitter

Thijs Pennink
Directeur

Mondelinge zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Westoever 2011

Datum ontvangst: 6 maart 2012

Door: Dansschool Dansen bij Jansen , Dhr. Jansen

Adres: Nijverheidsweg 2C

Postcode: 1785 AA Den Helder

Reactie:

Dhr. Jansen gaf aan dat hij al sinds 5 jaar in het bezit is van een ontheffing die het mogelijk maakt dat hij drank schenkt binnen zijn pand Nijverheidsweg 2c tot 2 uur 's nachts en op zaterdag tot 4 uur.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in dit gebruik.

Om te voorkomen dat eventuele vergunningverlening in de toekomst op problemen stuit vraagt de heer Jansen of het gebruik waarvoor hij thans vergunning heeft in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Zienswijzen ontvangen door: H.J. Winter , afd RWO/PO

Registratienummer:	RVO12.0166	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp bestemmingsplan Westoever (Toelichting, regels, verbeelding + bijlagen) • Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Westoever 2011 • Raadsbesluit.
Behandelend ambtenaar:	Ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Westoever 2011		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Westoever 2011 vast te stellen;
2. De door indieners 1 en 2 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording Zienswijzen en wijzigingen ontwerp Bestemmingsplan Westoever 2011" de in hoofdstuk 3 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
4. Het bestemmingsplan "Westoever 2011", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen, waarin naast staand beleid ook de volgende items zijn opgenomen:
 - a. het beschermen van delen van het plangebied in het kader van het aangewezen beschermd stadsgezicht;
 - b. het opnemen van de bestaande bedrijfswoningen binnen het gezoneerd industrieterrein;
 - c. een actuele bedrijvenlijst;
 - d. het vastleggen van de branchering Grootchalige detailhandel;
5. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
6. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.319BPWESTOEVER2011-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
8. Te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Westoever 2011 voorziet in een actuele regeling voor het bedrijventerrein Westoever. De op het plan betrekking hebbende gebiedsgrenzen worden globaal gevormd door De Burgemeester Houwing Singel in het Noorden, de Schootenweg in het westen, de Ravellijnweg in het zuiden en het water tussen de wijk Boatex in het oosten.

Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande toestand/rechten en beleid ten aanzien van de bedrijven, groen water en bijbehorende wegen. Ook worden in het plan de belangen gewaarborgd die betrekking hebben op:

- de binnen het plangebied liggende gasleidingen en
- beschermd stadsgezicht en
- de opslag van munitie op het marineterrein.

De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit het opnemen van de bestaande 3 bedrijfswoningen langs de Schootenweg, het opnemen van regelgeving aangaande het beschermde stadsgezicht en het in een bestemmingsplan vastleggen van het beleid aangaande grootschalige detailhandel en ABC bedrijven.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is als basis het bestaande ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau gebruikt. Daarnaast is de bestaande situatie in de toelichting opgenomen alsmede de milieuaspecten, het natuurwaardenonderzoek, de ontwikkelingsvisie en de juridische planopzet. Voor de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn regels opgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 18 november 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode kon het plan op het gemeentehuis en op de gemeentelijke website worden ingezien.

Tevens is gedurende deze periode het voorontwerp bestemmingsplan aan meerdere overleginstanties toegezonden in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg.

Het openstellen van de inspraakprocedure die hoewel hij geen onderdeel uitmaakt van de juridische procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan is bedoeld als voorbereidingsfase om onvolkomenheden in het bestemmingsplan te signaleren. Om deze reden is op 7 december 2011 een inloopavond georganiseerd, zodat ondernemers en bewoners van het plangebied op een laagdrempelige manier hun reactie op het bestemmingsplan konden geven.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij 2 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn verwerkt en in de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen van een reactie voorzien.

Inleiding

Een herziening van een bestemmingsplan dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening iedere tien jaar plaats te vinden. De planinhoud moet namelijk overeenkomen met de feitelijke of gewenste situatie ter plaatse.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Westoever 2011 worden de thans binnen het plangebied geldende bestemmingsplannen welke dateren uit 1969 en 1994 vervangen waardoor weer voldaan wordt aan de bovengenoemde wettelijke verplichting. De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit het opnemen van de bestaande 3 bedrijfswoningen langs de Schootenweg, het opnemen van regelgeving aangaande het beschermde stadsgezicht en het in een bestemmingsplan vastleggen van het beleid aangaande grootschalige detailhandel en ABC bedrijven.

Het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan Westoever 2011 is opgenomen in het plan van aanpak 'Actualiseren bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder' van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen. In dit plan van aanpak wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied voor de jaren 2007 – 2017.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijk resultaat is een actueel bestemmingsplan te laten vaststellen dat voldoet aan de huidige wetgeving en dat tot stand is gekomen met inspraak en afweging van zienswijzen van belanghebbenden en betrokken overheidspartners.

Hiertoe dient voor het bestemmingsplan een procedure doorlopen te worden waarin de volgende fasen te onderscheiden zijn:

1. Voorontwerp bestemmingsplan, tijdens deze fase wordt het bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter visie gelegd en wordt overleg gevoerd met andere overheidspartners;
2. Ontwerp bestemmingsplan, in deze fase zijn de reacties uit fase 1 verwerkt. Deze fase is de start van de officiële bestemmingsplanprocedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe wordt het ontwerpplan wederom ter visie gelegd en kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken;
3. Vaststelling, de zienswijzen op het ontwerpplan worden verwerkt in een nota van beantwoording en het plan wordt met eventuele voorstellen tot wijziging aangeboden aan de Gemeenteraad.
4. Beroepsfase, na (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd, gedurende die termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Met het vaststellen van de nota van beantwoording, het overnemen van de daarin gedane voorstellen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt de 3^e fase gestart.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die stelt dat alle bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 jonger dienen te zijn dan 10 jaar.

Daarnaast worden in het Besluit ruimtelijke ordening procedurele regels gegeven aangaande het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels geven de verplichting aan overleg te voeren met belanghebbende andere overheden en het hoogheemraadschap en verslag te leggen over een eventueel te voeren inspraakprocedure. Dit verslag is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting.

Binnen het plangebied zijn na gewijzigde vaststelling de volgende gemeentelijke (beleids)notities verwerkt:

- Bestaande bestemmingsplannen;
- Verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen van die bestemmingsplannen;
- Verleende milieuvergunningen;
- Strategische visie Den Helder 2020;
- Kadernota detailhandel 2007;
- Waterplan Den Helder waterbreed;
- Nota bouwen en parkeren 2011-2016;
- Nota toerisme en recreatie;
- Beleidsvisie Kleine Windturbines;
- Beleidsnotitie Cultuurhistorie;

De beleidsnotities en de inhoud zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Argumenten

vaststellen bestemmingsplan Westoever 2011

De wet ruimtelijke ordening stelt dat vanaf 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar. De sanctie voor oudere plannen is dat op de gebieden die onder die plannen zijn begrepen geen leges meer mogen worden geheven die betrekking hebben op ruimtelijke plannen. De huidige bestemmingsplannen voor de gebieden gelegen binnen het bestemmingsplan Westoever dateren uit de periode 1969 – 1994, en voldoen daarom op 1 juli 2013 niet aan de eis jonger dan 10 jaar te zijn.

In het bestemmingsplan zijn naast staand beleid de volgende zaken opgenomen waarbij de nummers refereren aan de nummering van het raadsbesluit: (zie inhoudelijk ook hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan)

4a. Beschermd stadsgezicht

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de stelling van Den Helder welke in december 2007 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft de Liniegracht, het Bassin en het daar tussen gelegen voormalige rangeerterrein. Omdat het onderliggende bestemmingsplan Westoever 1993 onvoldoende beschermend was diende alle bouwaanvragen vanaf het moment dat het gebied was aangewezen als beschermd stadsgezicht aangehouden te worden.

Het thans aangeboden bestemmingsplan is voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht op de aangewezen gronden. Deze dubbelbestemming geeft regels die de grondlichamen van de stelling beschermen. Eventuele aantastingen kunnen alleen plaatsvinden dan nadat de Rijksdienst voor cultuurhistorie (RCE) hiermee heeft ingestemd.

De Inspecteur VROM die de belangen van de RCE behartigd heeft aangegeven de in het plan opgenomen regels de belangen voor het behoud van de stelling voldoende afdoende behartigen.

4b. Bestaande bedrijfswoningen

Aan de Industrieweg 1, 1a en 3 zijn binnen het gezoneerd industrieterrein een 3-tal bedrijfswoningen gevestigd. Op grond van de huidige wetgeving is het niet meer toegestaan om op een gezoneerd industrieterrein (bedrijfs) woningen te vestigen. De 3 woningen betreffen echter geen nieuwbouwwoningen maar woningen welke zijn gerealiseerd in de jaren 60. In het vorige bestemmingsplan Westoever 1993 zijn de 3 woningen niet opgenomen, dit ondanks het feit dat deze wel als zodanig in gebruik waren. Voorgesteld wordt daarom om deze woningen weer positief in het bestemmingsplan op te nemen.

4c. Actuele bedrijvenlijst

De bedrijvenlijst die aan het bestemmingsplan Westoever 1993 was toegevoegd was afkomstig uit de in 1991 geldende editie van de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Sindsdien is deze richtlijn meerdere keren herzien. In het voorliggende bestemmingsplan is de bedrijvenlijst gebaseerd op de editie van 2009. De bedrijvenlijst is als bijlage C bij de regels opgenomen. In de bedrijvenlijst is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de lijst uit 1991.

De voornaamste wijziging betreft het rangschikken van de bedrijvigheid naar de aard van de bedrijvigheid. Hierdoor is het mogelijk de bedrijven beter in te delen in relatie met gevoelige bestemmingen zoals woningen.

4d. Grootschalige detailhandel en ABC bedrijven

In het oude bestemmingsplan Westoever 1993 is de eerste bebouwing gekeerd naar de Ravelijnweg en Schootenweg alsmede de Industrieweg aangewezen als gebied waar met een binnenplanse (afwijking) vrijstelling grootschalige detailhandel gevestigd mag worden.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties binnen de bestemming 'Bedrijf' waar grootschalige detailhandel mag plaatsvinden aangegeven met de aanduiding 'detailhandel grootschalig'. Voor de percelen langs de Schootenweg welke nog niet in gebruik zijn ten behoeve van grootschalige detailhandel wordt het gebruik beperkt tot de verkoop van auto, boten en caravans.

Deze gebieden komen overeen met welke die in het bestemmingsplan Westoever 1993 zijn opgenomen. Er vindt derhalve geen toevoeging plaats van het aantal vierkante meter bedrijfs-vloeroppervlakte.

In de op 17 september 2007 vastgestelde kadernota Detailhandel wordt gesteld dat winkels buiten de huidige branchering in beperkte mate worden toegestaan als deze in de binnenstad geen plek kunnen krijgen en voldoen aan een aantal stringente eisen conform een in de nota opgenomen toetsingskader. Deze lijst komt grotendeels overeen met de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland. Alleen indien er geen discussie is over de subbranchering is deze toegestaan.

(zie inhoudelijk ook paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan)

Maatschappelijk draagvlak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter visie gelegen. De zienswijzen die zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, en de reacties zijn opgenomen in bijlagen 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voorontwerp bestemmingsplan

Tijdens een zeer goed bezochte inloopavond op 7 december 2011, waarbij er ondernemers en bewoners van het plangebied waren uitgenodigd zijn een hoeveelheid aan vragen over het plan beantwoord. Ook is gedurende de avond geweest dat ook schriftelijk hun vragen konden indienen, hetgeen geresulteerd heeft in de totaal 7 reacties op het voorontwerp bestemmingsplan.

Door de aanwezigheid werd de wijze van overleg zeer prettig ervaren, hetgeen resulteerde in een positieve grondhouding ten aanzien van het plan.

Ontwerp bestemmingsplan

Op het ontwerp bestemmingsplan hebben wij binnen de daartoe gesteld termijn 2 zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzen worden behandeld in de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Westoever 2011.

Hierin worden ook voorstellen gedaan hoe de ingediende zienswijzen te beantwoorden en op welke punten het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan voorziet niet in concrete ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan benodigd is.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, het Helden Weekblad en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt. Tevens krijgen de indieners van een zienswijze de nota van beantwoording toegestuurd en worden zij ingelicht over de vervolgprocedure.

Realisatie

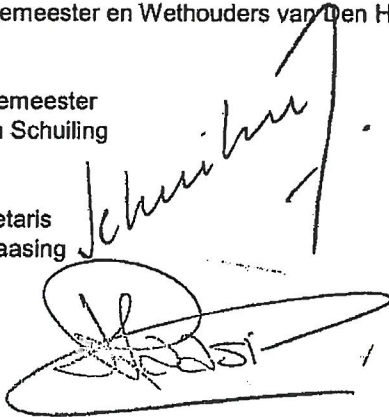
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, het Helders Weekblad en onze website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

Den Helder, 17 april 2012

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing

The image shows two handwritten signatures. The first signature, written in black ink, is 'Schuiling' and is written over a large, stylized graphic element that resembles a large '1' or a similar symbol. The second signature, also in black ink, is 'Raasing' and is written below the first signature, also over a large, stylized graphic element that resembles a large '1' or a similar symbol.