

Raadsvergadering d.d. : 20 juni 2011.

---

Besluit nummer : RB11.0066

---

Onderwerp : Bestemmingsplan Boatex 2010

---

De raad van de gemeente Den Helder,  
overwegende,

dat het voorontwerp bestemmingsplan Boatex 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 8 van de toelichting van het plan;

dat conform het verslag en de voorstellen uit het gevoerde overleg en de inspraakreacties het voorontwerp bestemmingsplan Boatex 2010 is aangepast;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Boatex 2010 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-ONT1 met ingang van 11 februari 2011 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 is gebracht;

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO11.0083 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 4 juli 2011, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Boatex 2010 vast te stellen;

dat wordt voorgesteld te verklaren dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan benodigd is omdat de gemeente geen financieel risico loopt ten gevolge van het particuliere ontwikkelen van de woningen aan de Industrieweg 18a, de ontwikkelingen op Fort Westoever en het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

kennis genomen hebbende van de voorbereidende vergadering van de commissie Stadsontwikkeling en -beheer van 6 juni 2011;

**besluit:**

1. de door ARAG namens hun cliënten de heer Bradley en mevrouw Dijkshoorn wonende aan Andromeda 131 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar op grond van de overwegingen genoemd in de "Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010" niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Boatex 2010, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-VST1 langs elektronische weg vast te stellen waarin naast staand beleid ook de volgende items zijn opgenomen:
  - a. beschermd stadsgezicht;
  - b. woningbouw op het perceel Industrieweg 18a;
  - c. fort Westoever;
  - d. tuin en erf bepalingen.
3. de bij dit besluit behorende verbeelding met het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
4. vast te stellen dat o\_NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-VST1\_ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is;
5. te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is;
6. te bepalen dat het bijbehorende raadsvoorstel en de "Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010" integraal onderdeel uitmaakt van het besluit;

Aldus besloten in de raadsvergadering  
van 20 juni 2011.



voorzitter  
Koen Schuiling



griffier  
mr. drs. M. Huisman



# Nota Van Beantwoording

Zienswijzen op het  
ontwerp bestemmingsplan  
Boatex 2010

d.d. 07 april 2011



## Nota van Beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 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 ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010 heeft vanaf 11 februari 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. De termijn van tervisielegging liep tot en met 24 maart 2011.

#### **Zienswijzen**

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

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

De tweede reactie betreft zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediende door:

- ARAG namens hun cliënten:  
de heer Bradley en mevrouw Dijkshoorn, Andromeda 131, 1785 DE Den Helder

#### **Procedure**

Binnen 12 weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de gemeenteraad 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 gemeenteraad van de voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

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

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

Vervolgens kan gedurende de terinzage 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
- o 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

**ARAG,**  
Namens dhr. Bradley en mevr. Dijkshoorn  
Andromeda 131  
1785 DS Den Helder

### procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 21 maart 2011 en zijn bij ons ingeboekt op 22 maart 2011. De termijn waarbinnen de zienswijzen konden worden ingediend liep van 11 februari 2011 tm 24 maart 2011. 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

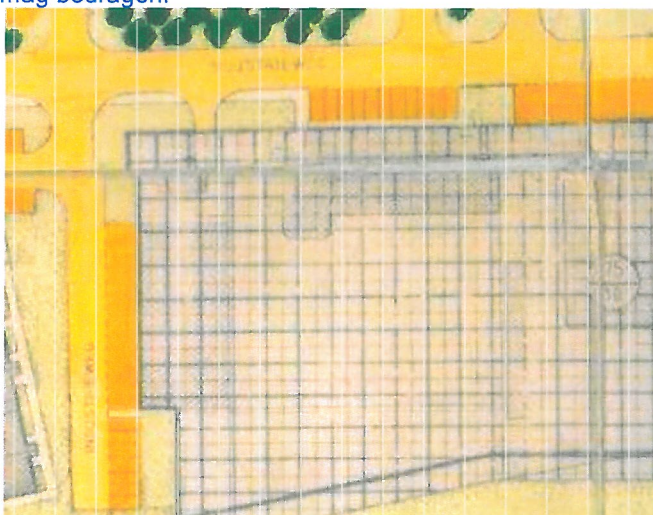
De inhoud van het bestemmingsplan geeft ARAG namens haar cliënten aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijzen tegen het terrein Industrieweg 18a om de volgende redenen:

1. Het perceel wordt in het ontwerpplan bestemd als "woongebied". Het ontwerpplan maakt het mogelijk op de betreffende locatie maximaal 4 woningen te realiseren. Door de komst van deze woningen zal naar verwachting overlast in de ruimste zin des woords voor cliënten ontstaan. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan geluid, stank en dergelijke.
2. Tevens zal door de komst van de woningen inkijk ontstaan op het perceel en in de woningen van cliënten, hetgeen aantasting van hun privacy met zich meebrengt.
3. Cliënten zouden op grond van het vorenstaande dan ook graag zien dat de het betreffende terrein aan hen en enkele andere bewoners, te weten aan de woningen aan Andromeda huisnummers 129, 130 en 132 wordt verkocht, waarbij het de bedoeling is het bestaande gebouw te slopen en op die locatie garages neer te zetten. De resterende grond kan dan bij diverse tuinen worden getrokken. Om dit mogelijk te maken wordt gepleit de bestemming "garageboxen", "erf" en "tuin" o.i.d. op te nemen in plaats van "woongebied".

### Reactie:

#### Algemeen

In het (oude) ter plekke geldende bestemmingsplan "Boatex (Marina) 1988" hebben de gronden inclusief die van cliënten van ARAG de bestemming "Handel en Nijverheid".  
Tevens is op de plankaart aangegeven dat het maximum bebouwingspercentage 75% mag zijn en de bouwhoogte 10meter mag bedragen.



De gronden met de bestemming "Handel en Nijverheid" zijn bestemd voor bedrijven en handel en nijverheid met daarbij behorende bouwwerken en andere werken, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van detailhandel en voor open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad-, en parkeerplaatsen.

In de voorschriften is een binnenplanse vrijstelling zonder nadere voorwaarden opgenomen voor het bebouwen van het oppervlak tot 100%.

De woningen van cliënten zijn in strijd met het bovengenoemde bestemmingsplan. Voor de woningen kon alleen bouwvergunning worden afgegeven dan nadat op 23 juni 2006 vrijstelling was verleend ex Artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1. De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Boatex (Marina) 1988 maakt het bij recht mogelijk dat een bedrijfsgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens met cliënten welke een bouwhoogte heeft van 10 meter. Het betreft hier een pand waarbinnen bedrijven mogen worden gevestigd in de milieucategorie 1 tm 3. Voor deze laatste milieucategorie geldt dat de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" een advies afstand voorschrijft tot gevoelige bestemmingen (woningen) van 100 meter. Ook kunnen binnen deze bestemming continu (24-uurs) werkzaamheden plaatsvinden.

De voorgenomen plannen om deze bestemming in het bestemmingsplan Boatex 2010 om te zetten naar de bestemming "Woongebied" zal derhalve op alle manieren overlast beperken ten opzichte wat het bestemmingsplan Boatex (Marina) 1988 toelaat in de ruimste zins des woords.

2. Zoals onder 1 wordt gesteld is onder bestemmingsplan Boatex (Marina) bebouwing mogelijk met een hoogte van 10 meter tot op de perceelsgrens.

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010 dient een hoofdgebouw gelegen te zijn op minimaal 8 meter van de achterperceelgrens (tevens de perceelsgrens met indiener van de zienswijzen).

Ook wordt de maximale hoogte beperkt tot 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Boatex 2010 het zicht op het perceel van indieners ten opzichte van het oude plan beperkt en dus de privacy op grond van het nieuwe bestemmingsplan meer gewaarborgd wordt in plaats van minder.

3. Het terrein is niet in het bezit van de gemeente. Indien de bewoners van Andromeda 129 tm 132 in het bezit willen komen van de gronden zullen zij in contact moeten treden met de eigenaar van de gronden en opstallen en met hem moeten onderhandelen over een eventuele koop. Indien de koop slaagt, staat de bestemming "Woongebied" de realisatie toe van tuinen, erven en terreinen. Ook voorziet deze bestemming in de realisatie van parkeervoorzieningen, waaronder ook garages vallen. Met deze bestemming worden daarom ook de eventuele voorgestelde plannen van de bewoners van Andromeda 129 tm 132 gedekt.

Los van bovenstaande mag de huidige eigenaar van de gronden en opstallen van Industrieweg 18a verwachten dat zijn bestaande rechten in een nieuw bestemmingsplan worden overgenomen of dat hij zich kan verenigen met een nieuwe gewijzigde bestemming en/of bouwmogelijkheden. Daarom zijn de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden in overleg met de huidige eigenaar tot stand gekomen. Het resultaat is dat op alle gebieden een betere aansluiting is gevonden met de daarachter gelegen woningen van cliënten van de ARAG.

**Voorgesteld wordt:**

**de zienswijzen van ARAG namens hun cliënten dhr. Bradley en mevr. Dijkshoorn ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en de zienswijzen ongegrond te verklaren.**



### **3. Samengevat.**

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

- a. de zienswijzen die ARAG namens hun cliënten dhr. Bradley en mevr. Dijkshoorn ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en de zienswijzen ongegrond te verklaren



# Ingediende Reacties/Zienswijzen

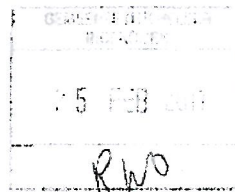
- 1.731.2



## Provincie Noord-Holland

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 FEB. 2011

**Betreft:** reactie ex artikel 3.8 Wro op het ontwerpbestemmingsplan  
"Boatex 2010"

Geacht college,

Kenmerk  
2011-9957

21 FEB. 2011

Op 10 februari 2011 ontvingen wij de kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan "Boatex 2010" met ingang van 11 februari 2011 voor een periode van zes weken ter visie is gelegd.

Uw kenmerk

De tijdens het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn op verantwoorde wijze betrokken bij de planontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons uit het oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Ten overvloede willen wij opmerken dat wij op 19 oktober 2010 een besluit hebben genomen inzake de beperking van het vooroverleg. Dit besluit houdt in dat ruimtelijke plannen binnen het zogenoemde 'bestaand bebouwd gebied' in een aantal gevallen niet ter vooroverleg aan ons hoeven te worden aangeboden. Voor deze gevallen verwijzen wij u graag naar dit besluit welke aan u op 19 oktober 2010 is toegezonden

Hoogachtend,

Stuknummer: A11.01937

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,



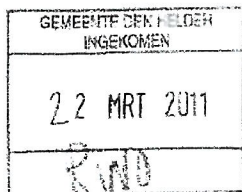
unitmanager Vergunningen Omgeving  
dhr. Ing. S.B. Bakker

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

2 maart 2011 Provinciale Statenverkiezingen. U heeft het voor het zeggen.

Surinameweg 11  
Haarlem [2035 VA]  
www.noord-holland.nl

NH2011



Stuknummer: A111.03368

**AANGETEKENDE**

Gemeente Den Helder  
T.a.v. de raad  
Postbus 36  
1780 AA DEN HELDER



TEVENS PER TELEFAX: 0223-671201

*Ons kenmerk* BB2/2011011632-01/ikw  
*Uw kenmerk*  
*Behandeld door* mw. mr. drs. I.F.M. Kwint  
afwezig op vrijdag

*Doorkiesnummer* (033) 43 42 398  
*Faxnummer* (033) 43 42 170  
*E-mail* ifm.kwint@arag.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Boatex 2010

Leusden, 21 maart 2011

Geachte dames en heren,

Tot mij wendden zich de heer Bradley en mevrouw Dijkshoorn, Andromeda 131, 1785 DS Den Helder, met het verzoek hun belangen te behartigen in na te noemen zaak.

Met ingang van 11 februari 2011 ligt het ontwerpbestemmingsplan Boatex 2010 ter inzage. Tot en met 24 maart aanstaande kan in dat kader een zienswijze worden ingediend. Cliënten hebben mij verzocht van deze mogelijkheid gebruik te maken. Deze brief dient dan ook als zodanig te worden beschouwd.

Cliënten kunnen zich niet met het ontwerpplan verenigen, omdat zij van mening zijn dat het plan zoals het thans ter inzage ligt ernstige negatieve gevolgen heeft voor hun woon- en leefklimaat

Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande toestand/rechten ten aanzien van woningen, woongebouwen, bedrijven, water, groen en bijbehorende wegen. Dit geldt echter niet voor het terrein achter de woning van cliënten, dat gemeentelijk bekend staat als Industrieweg 18a. Dit perceel wordt in het ontwerpplan bestemd als "woongebied". Het ontwerpplan maakt het mogelijk op de betreffende locatie maximaal 4 woningen te realiseren.

Door de komst van deze woningen zal naar verwachting overlast in de ruimste zin des woords voor cliënten ontstaan. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan geluid, stank en dergelijke.

Tevens zal door de komst van de woningen inkijk ontstaan op het perceel en in de woning van cliënten, hetgeen aantasting van hun privacy met zich meebrengt.

ARAG - Nederland, Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.  
Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · Postbus 230, 3830 AE Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300 · [www.arag.nl](http://www.arag.nl)  
Rabobank 38.52.84.438 · ABN-AMRO 45.80.09.263 · ING-bank 607793 · BTW NL0919.24.722.B.01 · KvK 31028303



Goed voor elkaar

Blad 2  
Oms kenmerk BB2/2011011632-01/ ikw

Clënten zouden op grond van het vorenstaande dan ook graag zien dat het betreffende terrein aan hen en enkele andere bewoners, te weten van de woningen aan Andromeda huisnummers 129, 130 en 132 wordt verkocht, waarbij het de bedoeling is het bestaande gebouw te slopen en op die locatie garages neer te zetten. De resterende grond kan dan bij de diverse tuinen worden getrokken. Om dit mogelijk te maken, pleiten zij er dan ook voor om voor de locatie Industrieweg 18a de bestemming "garageboxen" en "erf", "tuin" o.i.d. op te nemen in plaats van "woongebied".

Namens cliënten verzoek ik u deze zienswijze bij uw verdere besluitvorming te betrekken en cliënten en ondergetekende op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen in deze zaak.

Deze zienswijze zal u zowel per telefax als per aangetekende post bereiken.

Hoogachtend,  
ARAG Rechtsbijstand

Mw. I.F.M. Kwint

ARAG – Nederland, Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.  
Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · Postbus 230, 3830 AE Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300 · [www.arag.nl](http://www.arag.nl)  
Rabobank 38.52.84.438 · ABN-AMRO 45.80.09.253 · ING-bank 607793 · BTW NL0019.24.722.B.01 · KvK 31028303



Registratienummer:	RVO11.0083	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>Het analoge ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010 (bestaande uit de toelichting, regels en bijlagen);</li><li>de verbeelding (plankaart en renvooi);</li><li>Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010.</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Boatex 2010		

### Gevraagd besluit:

Voorgesteld wordt:

- de door ARAG namens hun cliënten de heer Bradley en mevrouw Dijkshoorn wonende aan Andromeda 131 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar op grond van de overwegingen genoemd in de "Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010" deze niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
- Het bestemmingsplan Boatex 2010, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-VST1 langs elektronische weg vast te stellen waarin naast stand beleid ook de volgende items zijn opgenomen:
  - beschermd stadsgezicht;
  - woningbouw op het perceel Industrieweg 18a;
  - fort Westoever;
  - tuin en erf bepalingen.
- de bij dit besluit behorende verbeelding met het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
- vast te stellen dat o\_NL.IMRO.0400.322BPBOATEX2010-VST1\_ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is;
- te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is;
- te bepalen dat het bijbehorende raadsvoorstel en de "Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010" integraal onderdeel uitmaakt van het besluit;

### Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Boatex 2010, behelst de wijk Boatex en het fort Westoever. Het plan is overwegend conserverend opgesteld. De wijziging ten opzichte van huidige bestemmingsplan zijn gelegen in het mogelijk maken 4 woningen op het perceel Industrieweg 18a en het inspelen in de plannen met betrekking tot Fort Westoever. Daarnaast is het bestemmingsplan afdoende beschermend ten aanzien van de binnen het plangebied gelegen aangewezen gronden van het beschermd stadsgezicht De Linie. Het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010 heeft als ontwerp op grond van de Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in de "Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010" van commentaar voorzien. Voorgesteld wordt de zienswijze niet te volgen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## 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 Boatex 2010 worden de thans binnen het plangebied geldende bestemmingsplannen welke dateren uit 1989 en 1998 vervangen, waardoor weer voldaan wordt aan de bovengenoemde wettelijke verplichting. Daarnaast worden actuele plannen voor het fort Westoever en het vervangen van het laatste bedrijf door woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

Het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan Boatex 2010 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 aanbieden van het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt de 3<sup>e</sup> 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. Deze verslagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting.

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

- Bestaande bestemmingsplannen;
- Verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen van die bestemmingsplannen;
- Verleende milieuvergunningen;
- Strategische visie Den Helder 2020;
- Nota wonen Den Helder 2009 - 2015;
- Waterplan Den Helder waterbreed;
- Nota bouwen en parkeren;
- Beleidsnotitie Cultuurhistorie;
- Beleidsvisie Kleine windturbines;

De beleidsnotities en de inhoud zijn weergegeven in hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting.

## Argumenten

### *vaststellen bestemmingsplan Boatex 2010*

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 dit gebied dateren uit de periode 1989 – 1998, en voldoen daarom op 1 juli 2013 niet aan de eis jonger dan 10 jaar te zijn.

Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan een groot aantal beleidsstukken verwerkt waarvoor thans vooruitlopend op het verlenen van een omgevingsvergunning een afwijkingsprocedure moet worden gevoerd. Hierdoor zal voor de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan het gebruik en bouwwerken in het nieuwe bestemmingsplan passen, geen ruimtelijke procedure meer nodig zijn, hetgeen tot een tijdsbesparing en een verminderde financiële last leidt.

In het bestemmingsplan zijn naast staand beleid de volgende zaken opgenomen (de nummers refereren aan de nummering van het raadsbesluit).

#### 2a. 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 fort Westoever en de ravelijn waarop Saturnus gevestigd is. Omdat het onderliggende bestemmingsplan Boatex (Marina) 1988 onvoldoende beschermend was, dienden 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 – Cultuurhistorie - 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 hiermee heeft ingestemd.

De Inspecteur VROM, die mede de belangen van de RCE behartigt, heeft aangegeven dat de in het plan opgenomen regels de belangen voor het behoud van de stelling voldoende en afdoende behartigen.

#### 2b. Woningbouw op het perceel Industrieweg 18a

Het bestemmingsplan Boatex (Marina) 1988 voorzag op het perceel Industrieweg 18a in de mogelijkheid van het vestigen van "Handel en Nijverheid". Ter plekke staat thans een bedrijfspand waarin de Onderwijs Begeleiding Dienst (OBD) is gevestigd.

De huidige eigenaar van de gronden en opstallen heeft gevraagd of in het bestemmingsplan Boatex 2011 de huidige bestemming gewijzigd kan worden naar een bestemming die het planologisch mogelijk maakt om op de betreffende gronden, na sloop van het pand, een viertal woningen te realiseren. Omdat het pand ligt tussen woonbestemmingen en beter zou aansluiten bij deze bestemmingen is het voorstel positief in het bestemmingsplan opgenomen. In overleg met de stedenbouwkundige zijn de randvoorwaarden voor de bouwmassa vastgesteld die aansluiten op de omliggende bebouwing.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij zienswijzen ontvangen van de eigenaar van de gronden achter deze gewijzigde bestemming. Deze gaf aan dat met de bestemming woondoeleinden meer overlast veroorzaakt zou worden en verzocht de gronden aan hem (en aanpalende burens) te verkopen en de bestemming te wijzigen naar "Tuin", "Garageboxen" en "Erf".

De zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in een bij dit besluit gevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010.

Conclusie van deze nota is, dat de bouw en gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming "Handel en Nijverheid" kan leiden tot grotere overlast. Voorgesteld wordt dan ook deze zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

#### 2c. Fort Westoever

Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan maakte de Stichting Stelling hun plannen bekend aangaande de revitalisering van het Fort Westoever.

De plannen bevatten onder andere:

- de huidige bastion van het fort weer te voorzien van de aarde omwallingen (met eventuele in de omwalling aanwezige bebouwing);
- het aanbrengen van de gracht waar deze in het verleden is gedempt;
- het aanbrengen van (parkeer)voorzieningen voor toekomstige bezoekers;

Bovengenoemde plannen hebben de instemming van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Zij zijn in het bestemmingsplan positief opgenomen. Wel dient voor de feitelijke werkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Deze dient de instemming te hebben van het RCE. Dit ter

behartiging van hun belang ten aanzien van de status van Fort Westoever als Rijksmonument en als onderdeel van het beschermd stadsgezicht.

#### 2d. Tuin en erf

In het bestemmingsplan Boatex (Marina) 1988 is aan de bestemming "Tuin en erf" de goedkeuring onthouden. De grondslag hiervan lag in het feit dat de bestemming te ruime bouwmogelijkheden op het voorerf gaf. Het bestemmingsplan is daarna nimmer meer gerepareerd zodat bebouwing binnen de bestemming "Tuin en erf" alleen mogelijk was op grond van de bouwverordening danwel met een vrijstellingsprocedure.

In het bestemmingsplan Boatex 2011 is ten aanzien van bebouwing binnen deze gronden (thans vallend in de bestemming "Tuin") aangesloten bij het gemeentelijk aan- uitbouwen en bijgebouwen beleid. Voor de gronden gelegen voor de voorgevel is gekeken naar de inmiddels gerealiseerde bebouwing en naar de woonwensen van de huidige bewoners. Waar dit ruimtelijk mogelijk is heeft dit geresulteerd in een flexibele bestemming, aansluitend bij de wensen van de bewoners. Tegen het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan zijn dan ook ten aanzien van deze regeling geen zienswijzen ingediend.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan voorgelegd en doorgesproken met de wijkvereniging Boatex. Dit om de wensen van de bewoners van de wijk vroegtijdig duidelijk te kennen en hier op in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de ontwikkelingen op Fort Westoever heeft overleg plaatsgevonden met de stichting Stelling Den Helder, waarbij hun plannen in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Tot slot heeft met de eigenaar van de gronden en opstallen van de Industrieweg 18a overleg plaatsgevonden aangaande de transformatie van deze locatie.

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. Deze aanpassingen hebben niet geleid tot nadere zienswijzen op het ontwerp plan.

De zienswijzen die ontvangen zijn naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan worden behandeld in de nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Boatex 2010. De zienswijzen zijn ingediend naar aanleiding van het mogelijk maken van 4 woningen op het terrein Industrieweg 18a (zie ook dit punt 1b onder argumenten). Geadviseerd wordt de zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, waardoor geen exploitatieplan benodigd is. Het ontwikkelen van de woningen alsmede de ontwikkelingen op Fort Westoever betreffen particuliere initiatieven waarbij de gemeente geen financieel risico loopt.

Hierdoor is het niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan voorzien wordt van een exploitatieplan.

### **Communicatie**

Het ter visie leggen van het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijk wijze plaatsvinden.

## Realisatie

Na vaststellen van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan ter visie worden gelegd. Tevens zal de inspecteur VROM en GS ervan op de hoogte worden gesteld dat het bestemmingsplan is vastgesteld en dat dit ter visie ligt.

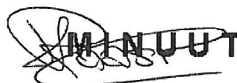
De indieners van de zienswijzen zullen bericht worden over de afhandeling van hun zienswijzen en de eventuele beroepsmogelijkheden die zij kunnen aanwenden indien zij het niet met de beslissing eens zijn.

Den Helder, 17 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



burgemeester  
Koen Schuiling



secretaris  
H. Raasing