gemeente
Den Helder

Registratienummer:	RVO11.0087	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling: Behandelend ambtenaar: Telefoonnummer: E-mail adres:	Ruimte, Wonen en Ondernemen N. Langedijk (0223-67) 8815 n.langedijk@denhelder.nl	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: • Bestemmingsplan 'Binnenhaven 37 - 40' • Nota van beantwoording • •	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Binnenhaven 37 - 40'		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording van de zienswijze vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Binnenhaven 37 – 40’ als vervat in de dataset met planidentificatie ‘NL.IMRO.0400.220BPBHAVEN2011-VG01’ langs elektronische weg vast te stellen;
3. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan ‘Binnenhaven 37 – 40’ op papier vast te stellen;
4. Vast te stellen dat ‘o_NL.IMRO.0400.220BPBHAVEN2011-VG01’ de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Publiekssamenvatting
Aan de Binnenhaven 39 en 40 is op dit moment een voormalig hotel gevestigd waar in wordt gewoond. Naast dit hotel bevindt zich een woongebouw. Bink Bouw heeft het voornemen om het hotel en het woongebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw, in de vorm van 7 appartementen. De gebouwen zullen bestaan uit gedeeltelijk 3 lagen met een (afgetopte) kap en gedeeltelijk 2 lagen met een (afgetopte) kap. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan ‘Binnenhaven 37 – 40’ wordt de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Inleiding
Bink Bouw heeft het voornemen om het hotel en het woongebouw aan de Binnenhaven 37 – 40 te slopen en te vervangen door nieuwbouw, in de vorm van 7 appartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om deze reden heeft Grontmij in opdracht van Bink Bouw het bestemmingsplan Binnenhaven 37 – 40 opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Vaststelling van het bestemmingsplan ‘Binnenhaven 37 – 40’, waarmee de bouw van 7 appartementen aan de Binnenhaven planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Kader
Het kader voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten
Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om enkele verouderde en deels verpauperde panden te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze ontwikkeling heeft een positieve invloed op de directe woonomgeving en sluit geheel aan bij de uitgangspunten van de Nota Wonen 2010 – 2015:
‘Het oudere deel van de Helderse woningvoorraad baart in toenemende mate zorgen. Er is op een aantal plaatsen sprake van een behoorlijke verpaupering. Bij schijnbaar nog aardig "ogende" voorkanten blijkt daarachter een verkrotte situatie. Ook is er op plaatsen sprake van ontsierende panden door achterstallig onderhoud die een negatieve uitstraling hebben op de directe omgeving. Wanneer dit tij niet wordt gekeerd, komt met de beoogde nieuwbouw in met name het Stadshart niet de gewenste impuls van kwalitatieve woningen in een aantrekkelijke woonomgeving’.

Maatschappelijk draagvlak
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Binnenhaven 37 – 40’ heeft vanaf 3 maart 2011 gedurende 6 weken (tot en met 14 april 2011) ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het Helders Weekblad en op onze website. In deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen van de heer J. Windhorst. Deze zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze (samengevat)
Door in dit bestemmingsplan af te wijken van het parapluplan ‘Beschermd Stadsgezicht’ meet de gemeente met 2 maten en schept de gemeente een precedent, zo stelt de heer Windhorst. De heer Windhorst moest zich met zijn bouwplan aan het pand Binnenhaven 42 wel houden aan de bepalingen uit het parapluplan:

‘Hetgeen resulteerde in het veranderen van een dakkapel, gedeeltelijke sloop van mijn badkamer en het verwijderen van de omheining van mijn dakterras. Om van alle geestelijke ellende en de hoge kosten van een en ander maar niet te praten’.

Reactie (samengevat)
In het bestemmingsplan Binnenhaven 37 – 40 zijn de bepalingen uit het Parapluplan Beschermd Stadsgezicht grotendeels overgenomen. Het bouwplan wijkt op enkele ondergeschikte punten af van het Parapluplan. Met deze afwijking wordt echter geen afbreuk gedaan aan de waarden van het beschermd stadsgezicht. Vandaar dat ook de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van het bouwplan. Dit in tegenstelling tot het bouwplan van de heer Windhorst aan het pand Binnenhaven 42, waarbij de welstandscommissie juist een negatief advies heeft uitgebracht.

Van rechtsongelijkheid is in onze ogen geen sprake. Het gaat immers niet om twee vergelijkbare gevallen. De zienswijze van de heer Windhorst leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volledige zienswijze en onze reactie daarop is opgenomen in de Nota van Beantwoording. Deze is als bijlage toegevoegd. De heer Windhorst wordt geïnformeerd over de afhandeling van zijn zienswijze en ingelicht over de vervolgprocedure.

Financiële consequenties
Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie
Zodra het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld dient de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te geschieden. De bekendmaking vindt plaats in het Helders Weekblad, de Staatscourant en op onze website.

Realisatie
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit binnen twee weken bekend gemaakt en 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 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling

MINUUT

secretaris
H. Raasing