

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Heleen Keur

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Frits op ten Berg

E-mail: f.op.ten.berg@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2020-062429**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan Veld 3 't Laar

Publiekssamenvatting:

't Laar is een ontwikkeling van woningen in drie velden op het terrein van 's Heerenloo op Noorderhaven. Door het toevoegen van reguliere woningen in deze bosrijke omgeving wordt de geïsoleerde situatie van de instelling verbeterd. Het voorliggende plan beschrijft de kwaliteit voor het derde veld met woningen.

Geadviseerd besluit

1. het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Het Laar Veld 3 vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

't Laar is een ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu op het gebied van Noorderhaven. Bijzonder is de omgekeerde integratie, waarbij zorgcliënten van 's Heerenloo minder geïsoleerd raken door de ontwikkeling van reguliere woningen en de bosrijke omgeving. De woningbouw vindt plaats in drie velden, waarbij Veld 3 het laatste te ontwikkelen gebied is.

Doelen en resultaten

Doel van de ontwikkeling is "omgekeerde integratie" van 's Heerenloo op Noorderhaven en het realiseren van een woonmilieu met bijzondere kwaliteit.

Kaders en omstandigheden

Voor het gebied als geheel zijn in 2009 een masterplan en een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voor Veld 3 worden parallel een uitwerkingsplan en een bestemmingsplan vastgesteld. In dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan zijn de actuele inzichten over de ontwikkeling verwerkt. Het komt voor Veld 3 in de plaats van het geldende beeldkwaliteitplan uit 2009.

Het voorliggende plan wordt een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. In artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De stedenbouwkundige uitgangspunten worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Het woongebied wordt ontwikkeld op basis van afspraken tussen de gemeente en 's Heerenloo.

Argumenten en alternatieven

De kwaliteit van de voorgestelde hoogwaardige woningbouw in een groene omgeving wordt gerealiseerd door de uitgangspunten zoals beschreven in het plan. Vanuit de woonbuurten is de bosrijke omgeving goed te ervaren. De architectuur draagt bij aan de ervaring van "wonen in het bos". Iedere woonbuurt kent een gevarieerd woningbouwprogramma met diverse marktwoningen en cliëntwoningen. Toch krijgt elke buurt een eigen karakter en is als ensemble duidelijk herkenbaar vanuit het centrale middengebied. Met dit plan wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar een aantrekkelijke woonomgeving die belangrijk is om de verwachte groei van Den Helder te kunnen accommoderen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan positief beoordeeld. Het niet vaststellen van het plan leidt tot onduidelijkheid omdat de nieuwste inzichten over de beeldkwaliteit (bijvoorbeeld de dakhelling) niet in het geldende beeldkwaliteitplan staan. Het is verder belangrijk dat de vaststelling van het voorliggende plan parallel verloopt met de vaststelling van het bestemmingsplan, zodat de uitgangspunten in samenhang kunnen worden toegepast bij de verlening van omgevingsvergunningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties of zienswijzen binnengekomen. De woonwijk is een nieuwe ontwikkeling. Een intensievere participatie met bewoners is niet aan de orde. Er is wel afstemming met 's Heerenloo over de planvorming. Het voorstel is in beginsel referendabel. Het betreft echter een nieuwe ontwikkeling die in praktische zin weinig betekenis heeft voor de inwoners van Den Helder.

Duurzaamheid

De nieuwe woonomgeving is bijzonder groen en voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen zoals de energieprestatienorm en wordt gasloos uitgevoerd.

Financiële consequenties

Geen (de grond is van 's Heerenloo)

Uitvoering en planning

Parallel worden rond de jaarwisseling het uitwerkingsplan en bestemmingsplan vastgesteld, zodat Van Wijnen in het eerste kwartaal van 2021 kan starten.

Communicatie

De vaststelling van het plan wordt op de daarvoor aangewezen wijze gepubliceerd.

Den Helder, 10 november 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2020-062429
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan Veld 3 't Laar

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 november 2020,

besluit:

1. het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Het Laar Veld 3 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van