

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Heleen Keur	Van team: Team Omgeving Adviseur: Marco Goverde E-mail: m.goverde@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2021-014873 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 ex artikel 3.8 Wro

Publiekssamenvatting:

Het ontwerp van bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" heeft met ingang van maandag 15 februari 2021 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Inhoudelijk voorziet het plan in de realisatie van 37 wooneenheden, winkels, parkeergelegenheid en een park op de voormalige schouwburglocatie. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan is verder ongewijzigd. Procedureel is het ontwerp gereed voor vaststelling door de raad. Er is een overeenkomst gesloten tussen de partijen. De kosten van de realisering worden gedragen door externe partijen. Hierdoor wordt afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" met planidentificatienummer "NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1" vaststellen ex artikel 3.8 Wro.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen voor bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" met planidentificatienummer NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1".

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Het ontwerp van bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" heeft met ingang van maandag 15 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro. Het plan voorziet in de realisatie van 37 wooneenheden, winkels, parkeerplaatsen en een park op de locatie waar voorheen de schouwburg gelegen was. Naar aanleiding van deze terinzageligging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan is inhoudelijk ongewijzigd en gereed voor vaststelling door de raad. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Externe partijen zijn verantwoordelijk voor de realisering van het project.

Doelen en resultaten

De vaststelling van een actueel juridisch-planologisch kader, dat toeziet op de invulling van de voormalige schouwburglocatie.

Kaders en omstandigheden

In artikel 3.8 Wro is geregeld, dat de raad na afloop van de termijn van ter inzagelegging binnen 12 weken een besluit dient te nemen omtrent vaststelling.

In artikel 6.12 Wro is geregeld, dat met het oog op kostenverhaal een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Argumenten en alternatieven

1.1 Het betreft uitvoering van vastgesteld beleid.

Voorliggend ruimtelijk initiatief ziet toe op de herinvulling van een specifieke locatie in het stadscentrum. Deze inbreidingslocatie is vrijgekomen na de verplaatsing van de schouwburgfunctie naar Willemsoord. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Stadshart Centrum 2010'. Door de betrokken partijen (architectenbureau, Woningstichting Den Helder, Zeestad, Van Riezen en Partners) is in overleg een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ter inzage gelegd. Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het Uitwerkingsplan voor het Stadshart (vastgesteld raad 30 september 2008). In het verleden zijn eerder pogingen gedaan omtrent de realisering van dit project. Om uiteenlopende redenen hebben deze echter nooit doorgang gevonden. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt een langlopend dossier gesloten.

Ligging

De ligging van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het Bernhardplein en omliggende bouwwerken rondom het plein in het centrum van de gemeente Den Helder. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrenst door de Spoorstraat en aan de noordoostzijde door de Spuistraat. Bij de zuidwestzijde ligt binnen grens nog het Bernhardplein en de McDonald's. De laatste wordt verplaatst. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrenst door de 'Stichting Vrijwaard' en de 'Protestantse Gemeente Den Helder Bethelkerk'. Het plangebied is circa 13.235 m2 groot. Ze omvat diverse kadastrale percelen en is eigendom van de gemeente.

Inhoud

Het plan ziet toe op de bouw van 37 wooneenheden. Het betreft een combinatie van grondgebonden woningen, appartementen, benedenwoningen/bovenwoningen en winkels. De bebouwing meet op het hoogste punt circa 23 meter. Aan de achterzijde van de bebouwing is een soort binnenhof gecreëerd, welke toegankelijk is via een 'onderdoorgang'. Hier zijn de parkeerplaatsen geprojecteerd voor de toekomstige bewoners en/of bezoekers. Verder is het westelijk deel van het plangebied gereserveerd voor groenvoorzieningen. Met de aanleg hiervan wordt aangesloten op de reeds aanwezige parkstructuur, welke is gelegen buiten het plangebied. Deze wordt aldus aangevuld en functioneel doorgetrokken richting de noordelijk gelegen dijk. Het aanwezige gebouw van McDonald's wordt gesloopt en maakt plaats voor stadspark. De horecafunctie wordt ondergebracht in de nieuwe bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Procedure

Vanaf 12 oktober 2020 heeft het voorontwerp op grond van de inspraakverordening gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Ook ons collegebesluit, waarin besloten werd, dat er geen milieueffectrapport hoefde te worden opgesteld voor het onderhavige project, maakte hier deel van uit ("vormvrij mer-besluit"). Gelijktijdig is het voorontwerp aangeboden aan diensten en instanties ex artikel 3.1.1 Bro. Naar aanleiding van de ter inzagelegging is 1 inspraakbrief ontvangen (van een VVE). Deze brief was tevens op persoonlijke titel ingediend (voorzitter VVE). De brief is informierend van aard en heeft betrekking op het onderdeel parkeren. In overleg met Zeestad is een antwoordbrief verzorgd.

In het kader van het vooroverleg zijn diverse reacties ontvangen (Provincie, Hoogheemraadschap, Veiligheidsregio, NMF Erfgoedadvies en Omgevingsdienst). De inhoud van hetgeen naar voren gebracht is tast de opzet en/of structuur van het plan niet aan. Alle ontvangen reacties zijn in samengevatte vorm opgenomen in het plan en voorzien van ambtelijk commentaar. Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze waren van ondergeschikte aard.

Het ontwerp van voornoemd bestemmingsplan heeft met ingang van maandag 15 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro. Naar aanleiding van deze terinzagelgging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan is inhoudelijk ongewijzigd en gereed voor vaststelling door uw raad. In de plantoelichting zijn redactionele wijzigingen gedaan in verband met de leesbaarheid.

Bij het opstellen van het plan is getoetst aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit deze toetsing is gebleken, dat het plan uitvoerbaar is. In dit kader zijn diverse sectorale onderzoeken uitgevoerd. Te denken valt aan verkeersverkeerslawaaai, ecologie, archeologie, bodemonderzoek en stikstof. De gevolgen voor de omgeving zijn inzichtelijk gemaakt. De uitkomsten van het onderzoek ondersteunen de eindconclusie, dat het plan uitvoerbaar is. Er is verder sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de nieuwe bebouwing zorgvuldig afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet tenslotte in een behoefte. Het geeft een zinvolle invulling aan de vrijgekomen locatie en draagt bij aan een toereikende woningvoorraad.

2.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Er is in deze een overeenkomst gesloten met partijen. Deze dragen de kosten voor de uiteindelijke realisering van het project. Hieraan is een grondexploitatie gekoppeld. Het bestemmingplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar. In relatie tot het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro vastgesteld te worden.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit onderdeel is niet van toepassing (artikel 2c verordening referendum gemeente Den Helder 2012)

Duurzaamheid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zo veel mogelijk rekening gehouden met dit onderdeel. Bij de vergunningverlening te zijner tijd zal dit aspect vooral aan de orde komen. De woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, voldoen aan de moderne eisen voor bouwen en dragen daarmee bij aan de verduurzaming van het woningbestand.

Financiële consequenties

De ontwikkelingen worden gerealiseerd door de Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed en Zeestad. Zeestad is verantwoordelijk voor de verwerving, sloop, sanering en het bouw- en woonrijp maken. De benodigde dekking voor boven genoemde activiteiten zijn opgenomen in de exploitatie van Zeestad. Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed zijn verantwoordelijk voor het ontwerp, de voorbereiding en de realisatie van de woningen en winkels. De kosten voor de ontwikkelingen, realisatie en exploitatie worden gedragen door de Woningstichting/Helder Vastgoed. Het bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Uitvoering en planning

De behandeling in de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer staat gepland op 2 juni 2021. De behandeling in de raad volgt op 14 juni 2021. Als het plan is vastgesteld op 14 juni 2021 kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit verleningsbesluit kunnen rechtsmiddelen worden aangewend.

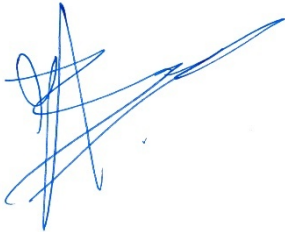
Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening/Awb gepubliceerd in de Staatscourant, een plaatselijk weekblad (Stadsnieuws Den Helder), digitale Gemeentebled en op de website van de gemeente. Het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt gepubliceerd op de website van de gemeente alsmede op de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). In het kader van de beroepsprocedure wordt belanghebbenden, die eerder een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend hebben -wat hier niet het geval is- of zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn, gedurende zes weken de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

Den Helder, 4 mei 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	14 juni 2021
Besluit nummer	2021-014873
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Halter Bellevue en stadspark 2021 ex artikel 3.8 Wro

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 4 mei 2021,

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" met planidentificatienummer "NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1" vaststellen ex artikel 3.8 Wro.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen voor bestemmingsplan "Halter Bellevue en stadspark 2021" met planidentificatienummer NL.IMRO.0400.214BPHalterBel2021-VST1".

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 juni 2021