

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Petra Bais	Van team: Team Omgeving Adviseur: Remco Houtkamp E-mail: r.houtkamp@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2023-006702 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Het Arsenaal, Den Helder

Publiekssamenvatting:

Aan de rand van het bedrijventerrein Westoever bevindt zich een tweetal blokken met bedrijfswoningen en -loodsen. De woningen aan de noordzijde en de loodsen aan de zuidzijde zijn door achtertuinen van elkaar gescheiden. In het vigerende bestemmingsplan heeft het geheel een bedrijfsbestemming. Bij bewoners is de wens ontstaan om aan de bedrijfswoningen een reguliere woonbestemming toe te kennen. In reactie op een principeverzoek is hier positief op gereageerd, waarbij is opgemerkt dat het wenselijk is dat de maximaal toegestane milieucategorie wordt verlaagd tot categorie 2.

Het nieuwe bestemmingsplan kent de woonbestemming toe aan de woningen en voorziet in een bedrijvenlijst die past bij de omgeving. Hierdoor zijn de loodsen en woningen niet langer functioneel met elkaar verbonden. Er kan daardoor sprake zijn van verschillende eigenaren. In de praktijk blijkt dit deels al het geval te zijn.

Er zijn tijdens de zienswijzetermijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde bestemmingsplan, waarin twee functies (schildersbedrijf en internetwinkel (opslag en verzending) aan de bedrijvenlijst zijn toegevoegd.

Geadviseerd besluit

1. de zienswijzennota vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Het Arsenaal, Den Helder" met identificatienummer NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01" in overeenstemming met de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
3. in relatie tot het bestemmingsplan "Het Arsenaal, Den Helder" met identificatienummer "NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Aan de rand van het bedrijventerrein Westoever bevindt zich een tweetal blokken met bedrijfswoningen en -loodsen. De woningen aan de noordzijde en de loodsen aan de zuidzijde zijn door achtertuinen van elkaar gescheiden. In het vigerende bestemmingsplan heeft het geheel een bedrijfsbestemming. Bij bewoners is de wens ontstaan om aan de bedrijfswoningen een reguliere woonbestemming toe te kennen. In reactie op een principeverzoek is hier positief op gereageerd, waarbij is opgemerkt dat het wenselijk is dat de maximaal toegestane milieucategorie wordt verlaagd tot categorie 2. Ter illustratie: den voorbeeld van een categorie 3.1 bedrijf is een autospuiterij of een grotere aannemer. Een autowasserij en een aannemersbedrijf met een oppervlakte van minder dan 1000m² valt dan weer onder categorie 2.

Doelen en resultaten

Het nieuwe bestemmingsplan kent de woonbestemming toe aan de woningen en voorziet in een bedrijvenlijst die past bij de omgeving. Hierdoor zijn de loodsen en woningen niet langer functioneel met elkaar verbonden. Er kan daardoor sprake zijn van verschillende eigenaren. In de praktijk blijkt dit deels al het geval te zijn.

Kaders en omstandigheden

In reactie op het ingediende principeverzoek is het volgende kader meegegeven:

Beoordeling op ruimtelijke wenselijkheid

Om eventueel te kunnen meewerken, middels een afwijking van het bestemmingsplan is het plan beoordeeld op ruimtelijke wenselijkheid. Wij hebben dit plan als volgt beoordeeld.

- De betreffende woningen zijn met de voorzijde naar het aangrenzende woongebied gerealiseerd en aan de achterzijde zijn bedrijfsunits gerealiseerd die de overgang vormen naar het bedrijventerrein. De woningen en bedrijven zijn zowel fysiek als in uitstraling van elkaar gescheiden. Een verandering van de planologische situatie zal in stedenbouwkundig opzicht dan ook weinig verandering teweegbrengen.*
- De voorgestelde wijziging past bij de beoogde gebiedstransitie van de voormalige spoorweghaven en het bestaande sportterrein van onder andere industriefuncties naar gemengde bestemmingen waaronder wonen. De huidige bedrijfscategorie zou dan verlaagd moeten worden van 3.1 naar 2 ten behoeve van de betreffende woningen en toekomstige ontwikkelingen.*
- Bedrijventerrein westoever is een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Terecht wordt opgemerkt dat de onderhavige bedrijfswoningen moeten worden aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen. Om die reden kunnen wij ons vinden in de stelling dat met de verandering naar een woonbestemming, de bedrijven in de omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.*
- Voor de planologische wijziging lijkt een nieuw bestemmingsplan het aangewezen middel. Zoals aangegeven in het principeverzoek, ligt een lagere milieucategorie voor de af te splitsen bedrijfsunits voor de hand. Door middel van een bestemmingsplan kan deze bedrijfscategorie worden verlaagd.*
- Het principeverzoek is ingediend namens Bewonerscomité Het Arsenaal. Wij hechten er waarde aan dat met het bestemmingsplan inzichtelijk wordt gemaakt hoe de participatie voor het plan is georganiseerd.*

In de toelichting op het bestemmingsplan is dieper ingegaan op de ruimtelijke aspecten en de planologische inpasbaarheid. De bedrijvenlijst van het bestemmingsplan Westoever heeft als basis voor het nieuwe bestemmingsplan gediend. De bedrijfsfuncties hoger dan categorie twee zijn komen te vervallen en de lijst is meer toegespitst op de bebouwing en functiemenging.

Tijdens die zienswijzeperiode is door een drietal bedrijven een gelijkkluidende zienswijze ingediend. Deze zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de bijbehorende zienswijzennota. Een en ander heeft geleid tot een aanvulling van de bedrijvenlijst voor twee van de bedrijven, te weten een schildersbedrijf en een internetwinkel (zonder showroom). Voor het derde bedrijf is geen aanvulling

nodig. Er is niet ingestemd met het verzoek om bedrijven met een hogere milieucategorie toe te staan. Dit in verband met de afstand tot woningen van derden.

Argumenten en alternatieven

Door geen bestemmingsplan vast te stellen blijft het vigerende planologische regime van kracht. In de praktijk zijn niet alle woningen aan een bedrijfsruimte gekoppeld. Het gebruik van de woning is op dat moment in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Voorts blijkt dat eigenaren tegen een beperking aan lopen bij (her)financiering van een woning.

Er is overwogen of sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat en of bedrijven hun mogelijkheden of ontwikkeling worden beperkt.

Woon en leefklimaat

De woningen worden vanuit milieuwetgeving beschermd tegen overlast. Normale woningen en bedrijfswoningen genieten dezelfde mate van bescherming ten opzichte van bedrijven van derden. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is "De Roever Omgevingsadvies" betrokken voor het onderwerp geluid. Desgevraagd is aanvullend advies uitgebracht ten aanzien van het woon- en leefklimaat. Het advies luidt als volgt:

De te bestemmen burgerwoningen liggen op een afstand van 45 meter van de bedrijfsbestemmingen aan Het Arsenaal 40-42. Binnen die bedrijfsbestemmingen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De richtafstand van bedrijven van milieucategorie 3.2 bedraagt 50 meter in een gemengd gebied. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. Echter, feitelijk zijn geen bedrijven van milieucategorie 3.2 aanwezig, zie de paragraaf Bedrijven en milieuzonering uit de toelichting. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en vormt de bestemmingsplanwijziging geen (extra) belemmering voor deze bedrijven. Maximaal planologisch zijn wel bedrijven van milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter toegestaan. Bij deze richtafstand is vrijwel altijd het aspect geluid maatgevend. De richtafstand van 50 meter is gebaseerd op het vrije veld (geen afscherming). Aan de overzijde van de panden aan Het Arsenaal 40-42 ligt aaneengesloten bebouwing met een hoogte van 7 meter, welke fungeert als één groot geluidscherm. Mocht er vanuit de panden Het Arsenaal 40-42 sprake zijn van een relevante geluidemissie, dan zou dat afkomstig moeten zijn uit geopende roldeuren in de richting van het plangebied.

Overige bronnen kunnen zijn:

- Dakinstallaties, maar die zullen niet maatgevend zijn
- Voertuigbewegingen en laden/lossen, maar dat zal plaatsvinden in de openbare ruimte, buiten de inrichtingsgrenzen en bedrijfsbestemming.

Het maatgevende geluid zal afkomstig zijn uit de geopende roldeuren in de richting van het plangebied. Vanuit de rekenregels voor geluid (HMRI) bedraagt de maatgevende bronhoogte 2/3 van de openingshoogte. De roldeuren zijn 5 meter hoog, dus de relevante geluidemissie vindt plaats op 3,3 meter hoogte. De bebouwing van 7 meter hoog aan de overzijde zal voor voldoende afscherming zorgen om tot een aanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de achterliggende woning te zorgen.

Bedrijven

De maximaal toegelaten milieucategorie komt niet overeen met de richtafstanden van de VNG. Op voorhand kan dan ook niet gesteld worden dat de bestemming volledig benut kan worden. Aangezien bedrijfswoningen van derden moeten worden aangemerkt als normale woningen, heeft het onderhavige bestemmingsplan niet tot gevolg dat bedrijven in hun bedrijfsvoering c.q. ontwikkelmogelijkheden beperkt worden.

ODNHN

Aan de omgevingsdienst is gevraagd om het bestemmingsplan te toetsen. De omgevingsdienst heeft de redenering onderschreven.

Bestuurlijke vernieuwing

De bewoners van het Arsenaal zijn vooraf door de initiatiefnemer geconsulteerd. Hieruit zijn geen bezwaren tegen het plan voortgekomen. Tijdens de zienswijzetermijn zijn drie zienswijzen ingediend.

Er heeft een bezoek ter plaatse plaatsgevonden, waarbij de ondernemers in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijzen toe te lichten en geïnformeerd zijn over de bestemmingsplansystematiek. Bij één van de indieners heeft recentelijke een bedrijfsbezoek plaatsgevonden om meer inzicht te krijgen in de werkzaamheden (internetwinkel). Een en ander heeft geleid tot toevoeging van twee bedrijfscategorieën, namelijk een schildersbedrijf en internetwinkel (opslag en verzending). Op grond van de Referendumverordening 2012, tweede lid onder k., is voorliggend besluit niet referendabel.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Voor het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Voorafgaand aan de vaststelling wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad zal het bekendgemaakt worden. Daarna start een beroepstermijn van zes weken.

Communicatie

Het bestemmingsplan volgt de wettelijk voorgeschreven bekendmakingsprocedure. De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de reactie op hun zienswijze.

Den Helder, 21 februari 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen





CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	27 maart 2023
Besluit nummer	2023-006702
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Het Arsenaal, Den Helder

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 21 februari 2023,

besluit:

1. de zienswijzennota vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Het Arsenaal, Den Helder" met identificatienummer NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01" in overeenstemming met de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
3. in relatie tot het bestemmingsplan "Het Arsenaal, Den Helder" met identificatienummer "NL.IMRO.0400.323BPARSENAAL2021-VA01" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 maart 2023