
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Eelco Fijma

E-mail: e.fijma@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-002023**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2 't Laar'

Publiekssamenvatting:

Bij het woonzorgpark/zorgcentrum Noorderhaven in Julianadorp is het sprake van een (fasegewijze) herontwikkeling in de vorm van een aantal velden. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Veld 5 fase 2 't Laar' voorziet in een wat andere situering van twee gebouwen met zorgwoningen dan waarin het voor de ontwikkeling van dit veld eerder vastgestelde bestemmingsplan (in de vorm van een uitwerkingsplan) vanuit is gegaan. Deze gewijzigde situering van de zorgwoningen is stedenbouwkundig (ook) aanvaardbaar. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gaat het hier om een beperkte aanpassing zonder nadelige gevolgen voor de omgeving. De noodzakelijke procedure voor de planwijziging is doorlopen. Er kan daarom nu worden overgegaan tot het nemen van een besluit over de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan.

Geadviseerd besluit

1. het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2, 't Laar' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.BPVELD5FASE2-VA01 gewijzigd vast te stellen;
 2. in relatie tot het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2't Laar' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.BPVELD5FASE2-VA01 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Ten zuidoosten van het dorp Julianadorp ligt het terrein van woonzorgpark Noorderhaven. Op dit terrein wonen cliënten van stichting 's Heeren loo zorggroep. In het huidige bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 is voor dit terrein voorzien in een herontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door een mix van reguliere en zorgwoningen. Deze herontwikkeling vindt fasegewijs plaats in de vorm van zes clusters of (woon)velden waarvoor uitwerkingsplannen zijn vastgesteld. Voor de vijfde fase is in 2017 het uitwerkingsplan 'Veld 5 't Laar' vastgesteld. De herontwikkeling van dit vijfde veld bestaat uit twee deelfases waarvan de eerste fase inmiddels grotendeels is gerealiseerd. De invulling van de tweede deelfase wil de initiatiefnemer nu ter hand nemen. Daarbij is gebleken dat de realisering van deze tweede fase zoals initiatiefnemer die nu voor ogen heeft niet volledig past binnen het huidige bestemmingsplan. Om dit probleem op te lossen heeft de initiatiefnemer om een aanpassing van het bestemmingsplan gevraagd. De bestemmingsplanprocedure voor deze planwijziging is inmiddels doorlopen. Op grond daarvan kan de gemeenteraad nu over het (nieuwe) bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2, 't Laar', dat voorziet in de wijziging van de huidige planregeling ten behoeve van de bijgestelde realisering van de tweede deelfase van het vijfde veld van het woonzorgpark, een vaststellingsbesluit nemen.

Doelen en resultaten

De aangevraagde bestemmingsplanwijziging is bedoeld om binnen (de tweede fase van) veld 5 van het zorgpark zorgwoningen te realiseren ten behoeve van maximaal 32 cliënten. Dit is passend binnen de doelstelling van het voor deze locatie al geldende bestemmingsplan.

Kaders en omstandigheden

In het geldende bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 is op zich al voorzien in een herontwikkeling van (veld 5 van) het woonzorgpark. De nu aangevraagde bestemmingsplanwijziging voorziet slechts in een iets andere vormgeving/uitvoering van de nieuwe bebouwing met zorgwoningen ten opzichte van het aanvankelijke planvoornemen. Deze aanpassing is ruimtelijk van ondergeschikte aard en betekent geen koerswijziging ten opzichte van het in het geldende bestemmingsplan vastgelegde beleid van een herontwikkeling van dit park.

Argumenten en alternatieven

Op grond van het huidige bestemmings-/uitwerkingsplan heeft veld 5 de bestemming 'Woongebied' waarbinnen zorgwoningen zijn toegestaan. De tweede fase van de voorziene herontwikkeling heeft betrekking op de noordoostzijde van dit veld. Hier bevinden zich nu nog twee grote dienstgebouwen. Het is de bedoeling dat deze dienstgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door twee woongebouwen met zorgwoningen. Deze ontwikkeling is op zichzelf ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Julianadorp Zuid-Oost 2010 is een masterplan opgesteld voor de herontwikkeling van dit woonzorgpark. Hierin zijn de hoofdstructuren vastgelegd maar bij de verdere uitwerking kunnen posities van gebouwen worden bijgesteld.

In de oorspronkelijke opzet was het de bedoeling om de nieuwe woongebouwen in twee U-vormige volumes te realiseren. Het bestemmingsvlak van de huidige bestemming Woongebied van is hier ook op toegesneden. De nu voorgenomen ontwikkeling van de tweede fase van veld 5 wijkt echter af van het oorspronkelijke plan. In plaats van in een U-vorm worden de twee woongebouwen in L-vormige volumes gerealiseerd. Verder is de aanvankelijk voorgenomen watergang aan de noordkant komen te vervallen. In plaats daarvan wordt nu een groene zone beoogd.

De gewijzigde vormgeving van de woongebouwen brengt met zich mee dat deze gebouwen gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak en binnen de huidige waterbestemming worden gesitueerd. Op basis van de huidige planregeling kan de beoogde ontwikkeling dus niet worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit probleem ondervangen door de verbeelding zodanig aan te passen dat de L-vormige woongebouwen volledig binnen de woonbestemming komen te liggen. In samenhang hiermee wordt de bestemming water ten behoeve van de groene zone veranderd in een groenbestemming.

Reden voor de aanpassing van de vormgeving en situering van de woongebouwen is dat door de L-vormige volumes in combinatie met het opschuiven in noordelijke richting een overzichtelijkere,

eenduidigere groene binnenruimte ontstaat met minder hoekjes. Deze binnenruimte wordt groter en bruikbaar. Dit draagt ook bij aan de veiligheid van de bewoners. Daarnaast zorgt de nieuwe bebouwingsofzet er voor dat deze binnenruimte meer in verbinding komt te staan met het parkachtige groen van de omgeving. Het realiseren van een groenzone in plaats van een watergang aan de noordkant maakt het mogelijk om ook aan deze kant het groene en parkachtige karakter van het woonzorgpark tot uiting te laten komen.

Stedenbouwkundig gezien hebben de nu beoogde L-vormige woongebouwen dezelfde nadruk op een groen karakter als de in het uitwerkingsplan opgenomen (U-vormige) woongebouwen. De aanpassing van de vormgeving van deze woongebouwen is stedenbouwkundig daarom aanvaardbaar. Het aantal woningen neemt door de L-vormige uitvoering van de woningen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden op grond van het uitwerkingsplan verder niet toe. De ruimtelijke uitstraling op de omgeving als gevolg van deze bestemmingswijziging is daarmee beperkt. Uit de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat de wijziging van de ofzet van de woongebouwen van de tweede fase van veld 5 voor de omgeving geen nadelen oplevert en er voor deze wijziging geen belemmeringen zijn.

De realisering van de zorgwoningen op deze locatie is tenslotte in overeenstemming met gemeentelijke woonbeleid dat onder meer is gericht op goede huisvesting voor alle doelgroepen. Op de wijziging van een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dat kader heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2, 't Laar', na voorafgaande bekendmaking, vanaf maandag 31 oktober 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden over dit ontwerpplan zienswijzen naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is wel aanleiding om als gemeentebestuur ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zelf nog een wijziging aan te brengen in de nieuwe planregeling (een ambtshalve wijziging). Deze wijziging is beschreven in paragraaf 7.2 van de plantoelichting van de bij dit voorstel horende vast te stellen versie van het nieuwe bestemmingsplan. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' weergegeven. Deze bouwaanduiding is abusievelijk overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan maar heeft in de nieuwe planofzet geen functie en is niet werkbaar omdat de aanduiding deels buiten het nieuwe bouwvlak ligt. Deze bouwaanduiding kan dus vervallen. In samenhang hiermee kunnen ook de planregels van het ontwerpbestemmingsplan die betrekking hebben op deze bouwaanduiding en dus overbodig zijn worden geschrapt. Dit betreft lid g van artikel 4.2.1 en lid b en c van artikel 4.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen kunnen als ambtshalve wijziging bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Op grond van bovenstaande argumentatie kan door uw raad nu worden overgegaan tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2 't Laar'.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit onderdeel is niet van toepassing.

Op grond van de Referendumverordening Den Helder 2012 kan het voorgenomen besluit onderwerp van een referendum zijn.

Duurzaamheid

De nieuwe zorgwoningen zullen worden gebouwd conform de landelijke regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. Het niet realiseren van de aanvankelijk beoogde watergang wordt aan de noordkant verder meegenomen in de verhardingsbalans van de totale herontwikkeling van het woonzorgpark. De initiatiefnemer zal in dit kader zorg dragen voor voldoende watercompensatie door een bestaande waterpartij in veld 6 iets te vergroten.

Financiële consequenties

Deze bestemmingsplanwijziging heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Den Helder. De kosten van de plantontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de legesafracht en het verleggen van

(eventuele) planschade naar de initiatiefnemer geregeld wordt. Op basis daarvan kan uw raad besluiten om af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2 't Laar' door uw raad is vastgesteld kan het, na voorafgaande bekendmaking, in werking treden. In beginsel is dat het geval na zes weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit (dit is ook het moment waarop de beroepstermijn is afgelopen, zie hierna onder het kopje Communicatiestrategie). Vanaf dat moment kan op basis van dit vastgestelde bestemmingsplan een omgevingsvergunning, zonder procedurerisico ten aanzien van het aspect ruimtelijke ordening, worden verleend voor de bouw van de nieuwe zorgwoningen als invulling van de tweede fase van veld 5.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2, 't Laar' wordt conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht (Awb) gepubliceerd in een plaatselijk weekblad (Stadsnieuws Den Helder), het gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het vastgestelde bestemmingsplan kan digitaal worden bekeken op de website ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente. Tevens zal gedurende de beroepstermijn (zie hieronder) een papieren versie van het bestemmingsplan ter inzage liggen op het gemeentehuis. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan kan binnen zes weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid staat open voor belanghebbenden. Hetzelfde geldt voor niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Den Helder, 14 februari 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2023-002023
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2 't Laar'

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 14 februari 2023,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2, 't Laar' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.BPVELD5FASE2-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. in relatie tot het bestemmingsplan 'Veld 5, fase 2't Laar' bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.BPVELD5FASE2-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