

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Pieter de Vries

E-mail: p.de.vries@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2022-055122**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67

Publiekssamenvatting:

Ter plaatse van het plangebied is op basis van bestaande bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' een 'special' voor 18 appartementen toegestaan: een special is een locatie binnen de nieuwbouwwijk Willem Alexanderhof waarbij grotere bouwvolumes en bijzondere functies gerealiseerd zouden kunnen worden. De 'special' is inmiddels aan De Brink voorzien. De woonkavels die aan De Brink voorzien waren worden verplaatst naar de Koningin Máximalaan 63-67. Er zijn nu 3 grondgebonden woningen gepland, die met dit bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 toegestaan worden. Het nieuwe bestemmingsplan heeft ook als doel om afschaling van 18 woningen (de nu toegestane appartementen) naar 3 woningen juridisch vast te leggen, waardoor de capaciteit van de 15 overblijvende woningen ook elders ingezet kan worden.

Geadviseerd besluit

1. de 'Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 ' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Koningin Maximálaan 63-67 met identificatiecode NL.IMRO.0400.513BPKONMAXIMA6367-VST1 gewijzigd vast te stellen;
3. in relatie tot het bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.513BPKONMAXIMA6367-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Ter plaatse van het plangebied wordt op basis van bestaande bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' een 'special' voor 18 appartementen toegestaan: een special is een locatie binnen de nieuwbouwwijk Willem Alexanderhof waarbij grotere bouwvolumes en bijzondere functies gerealiseerd zouden kunnen worden. De 'special' is inmiddels aan De Brink voorzien. De woonkavels die aan De Brink voorzien waren worden verplaatst naar de Koningin Máximalaan 63-67. Er zijn nu 3 grondgebonden woningen gepland, die met dit bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 toegestaan worden. Het nieuwe bestemmingsplan heeft ook als doel om afschaling van 18 woningen (de nu toegestane appartementen) naar 3 woningen juridisch vast te leggen, waardoor de capaciteit van de 15 overblijvende woningen ook elders ingezet kan worden.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Daarop is één zienswijze ingediend, welke in de Nota van Beantwoording behandeld is. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Door voortschrijdend inzicht is op de verbeelding van het bestemmingsplan als ambtelijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak verkleind.

Doelen en resultaten

Het doel van het bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader vast te stellen, waarmee de gewenste drie grondgebonden woningen vergund kunnen worden. Het resultaat is dat de vergunningen verleend kunnen worden, dat de woningen gebouwd kunnen worden en dat het plangebied daarmee toekomstbestendig ingevuld wordt.

Kaders en omstandigheden

Voor het kader is van belang dat er ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Julianadorp Oost 2011' geldt. Met dit bestemmingsplan uit 2011 wordt voor het plangebied nog rekening gehouden met de realisatie van een 'special'. Deze 'special' is elders gerealiseerd. Om het plangebied toekomstbestendig te kunnen invullen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, waarmee ter plaatse drie grondgebonden woningen vergund kunnen worden. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten bij het beleid, zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie, het regioakkoord De Kop Groeit en de woondeal Noord-Holland Noord, om voor voldoende woningen te zorgen.

Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is meerdere malen (via Teams-sessies) met de directe bewoners besproken. Daarin konden zij op het voorgenomen plan reageren. Dit heeft op bepaalde punten tot aanpassing van het bouwplan geleid, waaronder het aanbrengen van extra parkeerplaatsen.

Argumenten en alternatieven

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval is het niet mogelijk om de voorziene drie grondgebonden woningen te vergunnen en blijft een planologisch kader in stand dat een ongewenste ontwikkeling mogelijk maakt. Ook is het dan niet mogelijk om de gereserveerde capaciteit aan woningen vrij te spelen en elders te benutten.

Een ander alternatief is dat er een procedure uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen wordt. Dit is, gezien het gebrek aan flexibiliteit die een dergelijke procedure biedt, de ruime beroepsmogelijkheden en het feit dat daarmee de harde planologische capaciteit niet verlegd wordt, ongewenst.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op de hoeveelheid voorziene woningen, het effect op het aanwezige groen, de parkeersituatie en op de afstemming met het projectteam. In de Nota van Beantwoording zienswijze worden deze opmerkingen behandeld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit is niet van toepassing.

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

Duurzaamheid

De woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden voldoen aan alle moderne duurzaamheidseisen en dragen bij aan verduurzaming van de woningvoorraad.

Financiële consequenties

Dit is niet van toepassing.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsfase. Na afloop van deze termijn is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij er beroep wordt ingediend, in dat geval is het plan na de (positieve) uitspraak van de Raad van State onherroepelijk.

Communicatie

De voorziene woningbouwontwikkeling is in overleg met de aangrenzende burens tot stand gekomen. Er wordt een kennisgeving van de vaststelling en de terinzagelegging op een landelijke informatievoorziening (www.officiëlebekendmakingen.nl , gemeentebblad), op de website van de gemeente en in de krant (Stadsnieuws Den Helder) geplaatst. De indiener van de zienswijze wordt direct per brief geïnformeerd.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken gepubliceerd op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente.

Den Helder, 25 april 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2022-055122
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 25 april 2023,

besluit:

1. de 'Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 ' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Koningin Maximáalaan 63-67 met identificatiecode NL.IMRO.0400.513BPKONMAXIMA6367-VST1 gewijzigd vast te stellen;
3. in relatie tot het bestemmingsplan Koningin Máximalaan 63-67 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.513BPKONMAXIMA6367-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van