

Registratienummer:	RVO10.0001	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwerpbestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt;</li> <li>• Nota van Beantwoording Zienswijzen artikel 3.8, lid 1 WRO bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
Behandelend ambtenaar:	ing.HJ Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt 2008		

**Gevraagd besluit:**

1. De door Van Keulen Makelaars, namens de heer R.E. Selderbeek ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
2. De door FS Motorenrevisie ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en te volgen;
3. De door de Gemeente Zijpe ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
4. De door Woningstichting Den Helder ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
5. De door Belangenvereniging Indische Buurt ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
6. Op grond van de in dit voorstel opgenomen overwegingen welke zijn vastgelegd in de nota van beantwoording de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Toelichting

- De gemeente Zijpe te schrappen in hoofdstuk 5.1 van de toelichting als zijnde een gemeente die betrokken was bij het vooroverleg ex. Artikel 3.1.1 Bro;
- De zienswijzen welke de Belangenvereniging Indische Buurt op 14 augustus 2008 heeft ingediend als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en bij de behandeling van de zienswijzen in paragraaf 5.2 te verwijzen naar deze bijlage;
- Voorgesteld wordt dan ook het onderzoeksrapport naar Luchtkwaliteit zoals in bijlage 1 van deze Nota is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan te voegen als nadere onderbouwing. Tevens de tekst van paragraaf 4.2.3 Lucht sub "ruimtelijke plannen" aan te passen en naar dit rapport te verwijzen;
- Op pagina 25 van de toelichting wordt abusievelijk verwezen naar "artikel 16". Voorgesteld wordt om deze nummering te wijzigen in "artikel 17";
- Voorgesteld wordt daar waar in de toelichting paragraaf 4.2.9 "Laagvlieger" staat te veranderen in "Laatvlieger";
- De tekst op pagina 58 van de toelichting aan te passen waarbij voor de locatie Pasteurstraat 6 verwezen wordt naar het ecologisch onderzoek van CSO adviesbureau d.d 06 maart 2008, Projectnummer 08J007, en het rapport als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen.

Regels

- artikel 13.1, lid f, sub 2 aan te passen door daar het perceel Hector Treubstraat 59 aan toe te voegen;
- Voorgesteld wordt om in de regels van de bestemming Maatschappelijk op te nemen dat voor het voorgenomen bouwplan aan de Pasteurstraat 6, 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden indien het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het parkeeronderzoek zoals in Bijlage 2 van de toelichting is opgenomen;
- de bouwmogelijkheid voor antenne-installaties te verwijderen in artikel 4.2.3 en art 8.2.3;
- In Artikel 10.2.4 lid b, 14.2.2, lid b en 15.2.2, lid b de woorden "Vlaggenmasten en antennes" te vervangen door "masten en palen";

- artikelen 4.1 en 9.1.1 de tekst "*met daaraan ondergeschikte en bijbehorende: b. horeca*" te wijzigen in: *Met daaraan bijbehorende: b. resp. c. ondergeschikte horeca;*
- artikel 8.1 de tekst "*met daaraan ondergeschikte en bijbehorende : b. Horeca*" te wijzigen in "*met daarbij behorende: b. ter plaatse van de aanduiding "sportzaal" ondergeschikte horeca;*";
- In de begripsomschrijving het begrip ondergeschikte horeca toe te voegen als zijnde: "*Het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit.*"  
*Hierdoor dient het horecabedrijf volgende eisen:*
  1. *de opening- en sluitingstijden van het horecabedrijf zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of het horecabedrijf begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit;*
  2. *het horecabedrijf is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk;*
  3. *er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;*
  4. *er wordt geen reclame gemaakt voor het horecabedrijf*
  5. *er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is;*
  6. *het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte die niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grondoppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;*
  7. *bij hoofdbestemmingen die meer dan 1500 m<sup>2</sup> in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m<sup>2</sup>, in beslag nemen."*
- In de regels voor de bestemming "Maatschappelijk" een bouwverbod op te nemen voor de locatie aan de Pasteurstraat 6 op de voorgenomen locatie van de Brede School. Aan het bouwverbod de voorwaarde te verbinden dat deze alleen van toepassing is zolang niet middels een Ecologisch rapport (door een gecertificeerd bedrijf op te stellen) is aangetoond dat er geen strijd is met de Flora en Faunawet, of indien er ontheffing benodigd is van deze wet deze door het bevoegde gezag is afgegeven en aan eventuele voorwaarden welke aan de ontheffing zijn verbonden is voldaan.

#### Plankaart

- de bouwhoogte van het pand op het perceel Hector Treubstraat 59 op de plankaart daar waar noodzakelijk te verhogen naar 8 meter conform de bestaande toestand.
- de plankaart aan te passen conform bijlage 2 bij deze nota van beantwoording "zienswijzen artikel 3.8, lid 1 Wro Bestemmingsplan Bloemen en Geleerdenbuurt".
- De bestemming "Wonen" op de percelen Brakkeveldweg 71/73 en 136 te wijzigen in de bestemming "Woongebouw"

7. Het bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt 2008 gewijzigd vast te stellen;
8. Te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de financiering van die projecten anderszins is verzekerd;
9. Te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

#### **Inleiding en aanleiding**

Na een ruime voorbereidingsprocedure waarin uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden met de diverse betrokken instanties en na afronding de gemeentelijke inspraakprocedure, is het ontwerp bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

In het kader van deze tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Van Keulen Makelaars, namens de heer R.E. Selderbeek, Doorzwin 3637, 1788 NK Den Helder;
2. FS Motorenrevisie, H. Treubstraat 71-73, 1782 HD Den Helder;
3. Gemeente Zijpe, Postbus 5, 1750 AA Schagerbrug;
4. Woningstichting Den Helder, Postbus 90, 1780 AB Den Helder;
5. Belangenvereniging Indische Buurt, Middenweg 124, 1782 BK Den Helder

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8, lid 1 sub e) stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de termijn van tervisielegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit houdt in dat de raad uiterlijk 1 mei 2009 het bestemmingsplan diende vast te stellen. Doordat niet is geschied is de beschermende werking van het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen en zijn aanvragen

op grond van het vorige bestemmingsplan afgehandeld. Na het alsnog vaststellen van het bestemmingsplan door de raad treedt de beschermende werking van het nieuwe plan weer in werking.

De reden voor de vertraging is gelegen in het feit dat het definitieve ontwerp voor de Brede School aan de Pasteurstraat op zich liet wachten en het de wens was om dit plan toch op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Beoogd resultaat**

Dit raadsvoorstel heeft tot doel het vaststellen van het bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt 2008, waarbij voor het gebied één bestemmingsplan ontstaat die de komende 10 jaar de stedenbouwkundige invulling van het gebied waarborgt.

### **Kader**

Het kader voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tevens is dit plan opgenomen in het plan van aanpak "Actualisatie van bestemmingsplannen 2007" welke door uw raad is vastgesteld.

### **Argumenten / alternatieven**

#### *1. Relatie met ander beleid*

De relaties met ander beleid zijn verwoord in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Hierin wordt met name de relaties met archeologie, milieu, water en natuurwaarden nader bekeken.

#### *2. Reactie op ingediende zienswijzen*

De termijn van ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt 2008 liep van 19 december 2008 tot en met 29 januari 2009.

De zienswijzen ingediend door:

- Van Keulen Makelaars hebben wij ontvangen op 30 december 2008. De zienswijzen zijn derhalve binnen de gestelde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en derhalve ontvankelijk;
- FS Motorenrevisie hebben wij ontvangen op 9 januari 2009. De zienswijzen zijn derhalve binnen de gestelde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en derhalve ontvankelijk;
- Gemeente Zijpe hebben wij ontvangen op 7 januari 2009. De zienswijzen zijn derhalve binnen de gestelde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en derhalve ontvankelijk;
- Woningstichting Den Helder hebben wij ontvangen op 29 januari 2009. De zienswijzen zijn derhalve binnen de gestelde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en derhalve ontvankelijk;
- De zienswijzen van de Belangenvereniging Indische Buurt van 28 januari 2009 hebben wij ingeboekt op 30 januari 2009. De zienswijzen zijn afgegeven op het gemeentehuis, gezien de verwerkingstijd van 1 dag is het aannemelijk dat zij zijn afgegeven op 29 januari waardoor zij binnen de gestelde termijn zijn ingediend. De zienswijzen zijn gemotiveerd en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen op het bestemmingsplan en onze reactie hierop zijn verwerkt in de "Nota van Beantwoording, zienswijzen artikel 3.8, lid 1 Wro bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt 2008" welke deel uitmaakt van dit voorstel.

#### *3. Ambtshalve overwegingen.*

Gedurende de tijd dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen hebben zich de ontwikkeling voorgedaan dat voor de panden Brakkeveldweg 136 en 71/73 verzocht is om hierin appartementen te kunnen vestigen. Stedenbouwkundig stuit deze ontwikkeling niet op bezwaar. Voorgesteld wordt daarom ook om voor deze adressen de bestemming te wijzigen in Woongebouw op te nemen.

### **Financiële consequenties**

Geen, De ontwikkelingen van de Brede School aan de Pasteurstraat is gedekt middels een anterieure overeenkomst, voor de rest is het bestemmingsplan conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor het voor de gemeente geen financieel risico oplevert.

### **Juridische consequenties**

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na beëindiging van de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e dient te beslissen omtrent de vaststelling.

Het is van belang dat de gemeenteraad zo spoedig mogelijk doch in ieder geval voor 1 mei 2009 het bestemmingsplan vaststelt. Op deze datum vervalt aanhoudingsplicht van aanvragen om bouw- en aanlegvergunning.

### **Communicatie**

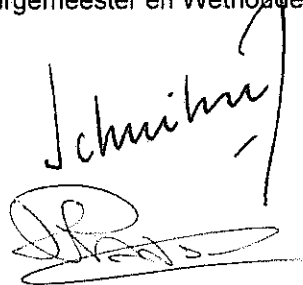
Zodra het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld dient deze conform artikel 3.8, lid 3 van Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na de dagtekening van het raadsbesluit voor een ieder ter inzage worden gelegd voor de duur van zes weken. Dit wordt bekend gemaakt in het Helders Weekblad en de Staatscourant. Tevens zal de tervisielegging digitaal gebeuren op de gemeentelijke website.

### **Aanpak / uitvoering**

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd, hierop is beroep bij de Raad van Staten mogelijk.

Den Helder, 19 januari 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



burgemeester  
Koen Schuiling

secretaris  
H. Raasing