

Registratienummer:	RVO19.0116	Portefeuillehouder:	H. Keur
Van team:	Omgeving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Kooypunt (ID19.06908)
Behandelend ambtenaar:	Martijn Dijkstra		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8822		
E-mail adres:	m.dijkstra@denhelder.nl		
Onderwerp:	Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Kooypunt		

Gevraagd besluit:

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Kooypunt

Publiekssamenvatting

De aanleiding is om vanuit het perspectief van de aantrekkende markt de belangstelling voor het ontwikkelen van kavels binnen Bedrijvenpark Kooypunt te vergroten/stimuleren door een actueel, duidelijk en aantrekkelijk beeldkwaliteitskader te bieden. Het vigerend beeldkwaliteitsplan (d.d. 2004) is verouderd en op een aantal punten niet helder en uitnodigend van opzet voor nieuwe ondernemers. Het beeldkwaliteitplan geeft antwoord op de volgende vraag: aan welke beeldkwaliteits-eisen dienen de bebouwing ter plaatse van en de inrichting van kavels te voldoen?

Aanleiding en centrale vraag

De eerste plannen voor Kooypunt (stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan) dateren uit 2004. In 2011 is een stedenbouwkundigplan voor fase 3 opgesteld. In 2012 is alleen het bestemmingsplan herzien. Het vigerend beeldkwaliteitsplan (d.d. 2004) is verouderd en op een aantal punten niet helder en uitnodigend van opzet voor nieuwe ondernemers. Een deel van fase 3 voorzien met een invulling met een zonnepark. Om in een groeiende markt de belangstelling te vergroten wordt nu het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd met nadruk op een helder verhaal (duidelijke wensen en eisen) en met een uitnodigend (prikkelend en verleidend) karakter. De uitstraling van Kooypunt wordt bepaald door de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavels anderzijds. Voor het eerste aspect is de gemeente verantwoordelijk. Voor het tweede aspect zijn de ondernemers verantwoordelijk. Om samenhang en gelijkwaardige kwaliteit te realiseren op de nog resterende kavels, maar ook bij uitbreidingen van gebouwen of herinrichtingen van kavels, zijn in dit beeldkwaliteitsplan spelregels opgenomen waaraan de diverse ontwikkelingen moeten voldoen. Voor de ondernemers vormt dit plan dus het ontwerp-kader waarbinnen de plannen ontwikkeld moeten worden. Voor welstand vormt dit plan het toetsingskader op basis waarvan zij de plannen beoordelen. Het plan is flexibel en biedt veel vrijheid bij de uitwerking. In het plan is een duidelijk onderscheid gemaakt in wat moet (eis) en wat mag (wens). Dit plan vervangt het huidige beeldkwaliteitsplan (d.d. 2004). Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt zal dit beeldkwaliteitsplan in principe integraal overgenomen worden in het Omgevingsplan.

Doelen en resultaten

Het doel is om een duidelijk, actueel en uitnodigend beeldkwaliteitskader voor potentiële ondernemers te bieden. Dit sluit aan bij het streven om de ontwikkeling en daarmee de afname van kavels te vergroten. Met het vast stellen beeldkwaliteitplan wordt ook het doel bereikt om in het kader van de welstandtoets over een duidelijk toetsingskader te beschikken.

Kaders en omstandigheden

Kooypunt wordt van het noorden uit in fasen ontwikkeld. Er zijn in 2004 ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan vastgesteld. In 2011 is een stedenbouwkundig plan voor fase 3 opgesteld. Het bestemmingsplan is in 2012 herzien, het beeldkwaliteitsplan niet. Het vigerende beeldkwaliteitsplan is op een aantal punten niet helder en uitnodigend van opzet. Het bevat informatie over

volumes en afstanden die eigenlijk in het bestemmingsplan thuishoort. Een aantal beschrijvingen is verouderd, zoals een referentie naar het beeld van forten. Vanuit dit perspectief en de daarmee samenhangende behoefte naar een actueel en uitnodigend beeldkwaliteitskader is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is het vaststellen van een beeldkwaliteitplan een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Argumenten en alternatieven

Voor de ondernemers vormt dit plan een duidelijk, actueel en uitnodigend beeldkwaliteitkader waarbinnen de plannen ontwikkeld moeten worden. Het plan is flexibel en biedt veel vrijheid bij de uitwerking van kavels. In het plan is een duidelijk onderscheid gemaakt in wat moet (eis) en wat mag (wens). In het plan worden spelregels gegeven ten aanzien van de organisatie van de kavel, het bouwvolume, de reclame en verlichting aan de gevels, de erfgrens en duurzaamheid, waarbij onderscheid gemaakt wordt in de plandelen rond de centrale groenzone en langs de N9 en de overige plandelen. Ook worden met het plan kaders geboden voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor welstand vormt dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader op basis waarvan zij de plannen beoordelen.

Een alternatief voor de raad is om het vigerende beeldkwaliteitsplan uit 2004 in stand te houden; dit plan is verouderd en op een aantal punten niet helder en uitnodigend van opzet voor nieuwe ondernemers.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in een samenwerking tussen de gemeente en Port of Den Helder en ondernemersvereniging Kooypunt. Binnen dit samenwerkingsverband is sprake van draagvlak voor de spelregels. Zo veel verschillende ondernemers leveren zo veel verschillende wensen op. Doordat de gemeente en de ondernemers in dit plan hebben samengewerkt is er ruimte voor invulling van vele wensen van de verschillende ondernemers.

Het conceptbeeldkwaliteitsplan heeft per 26 augustus 2019 voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze op het concept in te dienen. Er is geen zienswijze ontvangen.

De uitzonderingsbepalingen uit de referendumverordening zijn niet van toepassing op voorliggend voorstel. Het voorstel is daarmee referendabel.

Duurzaamheid

Een onderdeel van het beeldkwaliteitplan betreft dat er duurzaamheidswensen worden beschreven ten aanzien van ontwikkelingen. In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat daken van gebouwen bij voorkeur voorzien worden van zonnepanelen, waarbij zonnepanelen in gevelvlakken onderdeel van de architectuur dienen te zijn. Ook overige duurzaamheidsmaatregelen (toepassen van windmolens / het opwekken van duurzame energie en het gebruik van duurzame materialen) worden gestimuleerd en wenselijk geacht.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Uitvoering en planning

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal deel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Communicatiestrategie

De vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt gecommuniceerd in Den Helder op Zondag en in de Staatscourant. Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente.

Den Helder, 15 oktober 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus

