

Registratienummer:	RVO15.0099	Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • ID15.02990 Toelichting ontw. Bestemmingsplan; • ID15.02991 Regels ontw. bestemmingsplan; • ID15.02992 Verbeelding ontw. Bestemmingsplan • ID15.02993 Bijlage 1 (bodemonderz.); • ID15.02994 Bijlage A (parkeernormen).
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Boswachterswoning 2015		

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan "Boswachterswoning 2015", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.611BPBOSWWON2015-VST1, langs elektronische weg vast te stellen;
2. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
3. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.611BPBOSWWON2015-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal wegens het nog in eigendom hebben van de gronden niet noodzakelijk is;
5. dat het bijbehorend raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 is opgesteld omdat het nu geldende bestemmingsplan Duinzoom 2013 een groter bouwvolume mogelijk maakte dan thans ter plaatse wenselijk wordt geacht. De momenteel toegestane bouwhoogte, te weten maximaal goothoogte 6 meter, maximale nokhoogte 10 meter gaat verder dan ons passend lijkt in dit gebied en de toekomstvisie op dit gebied. In de raadsvergadering van 3 februari 2015 is uw raad op de hoogte gesteld van het besluit om de beschreven bouwhoogtes met drie meter te verlagen naar 3 en 7 meter. Omdat het huidige bestemmingsplan Duinzoom 2013 geen wijzigingsbevoegdheid bevat, is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor het plangebied waarin alle beleidsstukken zijn meegenomen, in het bijzonder het beschermen van delen van het plangebied in het kader van het aangewezen naastgelegen Natura 2000 gebied.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is als basis het bestaande ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau gebruikt. Daarnaast is de bestaande situatie in de toelichting opgenomen evenals de milieuaspecten, het natuurwaardenonderzoek, de ontwikkelingsvisie en de juridische planopzet. Voor de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn regels opgesteld.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op grond van de door uw raad vastgestelde afstootnota komt de boswachterswoning aan de Jan Verfaillieweg 620 in aanmerking om te worden verkocht.

In aanloop tot het verkoopproces is geconcludeerd dat het huidige ter plekke vigerende bestemmingsplan een bouwmassa toelaat waarbij de goothoogte verhoogd kan worden naar 6 meter en de maximale nokhoogte verhoogd kan worden naar 10 meter. Nadere bestudering van het bouwvolume in relatie tot de omgeving leverde op, dat het de te realiseren bouwhoogtes te hoog zijn en daardoor ongewenst zijn op deze locatie gelegen naast een van de belangrijkste toegangsweg tot de Donkere Duinen.

Om mogelijke potentiële kopers voorafgaande aan eventuele verkoop duidelijkheid te bieden over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de voormalige boswachterswoning is besloten de thans onwenselijke ruimtelijke mogelijkheden door middel van een (mini)bestemmingsplan te beperken door de maximale goot- en bouwhoogte met 3 meter te verlagen.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het verwerken van de huidige manier van bestemmen van woningen. Ook worden voorzien in een goede aansluiting van de gronden liggende tegen de gerenoveerde toegang van de Donkere Duinen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijk resultaat is een actueel bestemmingsplan welke potentiële kopers van de locatie Jan Verfaillieweg 620 duidelijkheid biedt ten aanzien van de mogelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden van het pand. Ook wordt door het verlagen van de maximale goot- en bouwhoogte bereikt dat de woning qua maatvoering ruimtelijk passend blijft met betrekking tot de omgeving van het toegangsgebied van de Donkere Duinen.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die stelt dat alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar, en elektronisch ontsloten dienen te worden.

Daarnaast worden in het Besluit ruimtelijke ordening procedurele regels gegeven aangaande het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels geven de verplichting aan overleg te voeren met belanghebbende andere overheden en het hoogheemraadschap.

Binnen het plangebied zijn de volgende (beleids)notities verwerkt:

- Het bestaande bestemmingsplan;
- Structuurvisie Den Helder 2025 (2012);
- Nota Toerisme en Recreatie;
- Waterplan Den Helder;
- Nota bouwen en parkeren;
- Nota cultuurhistorische waarden;
- VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009;

De beleidsnotities en de inhoud zijn weergegeven in de hoofdstukken 2.4 en 3 van de toelichting.

Argumenten

Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Boswachterswoning 2015

Het nu geldende bestemmingsplan dateert uit de periode 2013. Het huidige plan wordt opgesteld omdat het stedenbouwkundig wenselijk is de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwlaag met kap (overeenkomstig de huidige bestaande bebouwing). Dit kan gerealiseerd worden door het verlagen van de maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw met 3 meter ten opzichte van de bouwmogelijkheden in die het bestemmingsplan Duinzoom 2013 biedt. Daarnaast zijn gelijk aan het bestemmingsplan uit 2013 de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren en gebruiken van de gronden ten behoeve van een groepsaccommodatie.

Ook is in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het vergunningsvrij bouwen, en is de provinciale verplichting tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur opgenomen.

Maatschappelijk draagvlak

Op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 komt dit raadsvoorstel niet in aanmerking voor het houden van een referendum. De reden hiervoor is dat de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan dient plaats te vinden overeenkomstig de termijnen genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft niet op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegen omdat de primaire wijziging waarin dit bestemmingsplan voorziet een verlaging van de maximale goot- en bouwhoogte betreft. Met deze bouwkundige verlaging wordt de ruimtelijke invloed van het gebouw om de omgeving beperkt. Hierdoor werd het niet relevant geacht het bestemmingsplan buiten de formele inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage te leggen.

Om deze reden is het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

Ook is het bestemmingsplan gedurende deze periode aan andere overheidspartijen verzonden met het verzoek om commentaar.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Alleen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft als overleginstanties gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. In hun reactie hebben zij aangegeven dat zij geen inhoudelijke commentaar hebben.

Gezien het feit dat er geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend, er geen ambtshalve wijzigingsvoorstellen zijn en de reacties van andere overheden geen aanleiding geven het bestemmingsplan Boswachterswoning 2015 aan te passen wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties

Geen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal worden overgegaan tot het afstoten van de locatie Jan Verfailleweg 620 conform de reguliere procedure.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt en valt in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en als pdf op de gemeentelijke website.

Realisatie

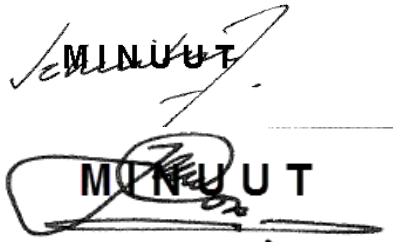
Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina in Den Helder op Zondag en de gemeentelijke website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

Den Helder, 29 september 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT

MINUUT