

Registratienummer:	RVO11.0202	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 (toelichting, regels en verbeelding) • Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen Julianadorp Oost 2011 • Raadsbesluit • actualisatie Flora en fauna onderzoek Julianadorp Oost
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 vast te stellen;
2. De door indieners 3 en 5 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. De door indieners 1, 4, 6 en 8 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen;
4. De door indieners 2, 7, 9 en 10 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
5. De zienswijzen van indiener 11 niet ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten;
6. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording Zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011" de in hoofdstuk 4 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
7. Het bestemmingsplan "Julianadorp Oost 2011", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.513BPJULDORPOOST2011-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen, waarin naast staand beleid ook de volgende items zijn opgenomen:
 - a. het realiseren van de wijk Julianadorp Oost met woningbouw, infrastructuur, groen en water;
 - b. het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing van transportfirma Rietvink aan de Schoolweg 78a;
 - c. het realiseren van groepsaccommodatie voor toeristen op het pand Klaverstraat 4;
 - d. het opnemen van de Nieuwe Riepel in een bestemmingsplan.
8. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
9. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.513BPJULDORPOOST2011-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
11. Te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.
12. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Inspecteur VROM te verzoeken om een versnelde beoordeling van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 is opgesteld op grond van het stedenbouwkundig plan voor Julianadorp Oost 2011 welke door uw raad op 15 juni 2010 is vastgesteld (RB10.0145). In het stedenbouwkundig plan was aangegeven hoe het mogelijk wordt gemaakt om binnen het gebied ongeveer 600 woningen te realiseren, met de bijbehorende infrastructuur groen en water. Met het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 worden dit project deels direct planologisch mogelijk gemaakt en deels na het opstellen van een uitwerkingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp. In de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen worden deze zienswijzen van een reactie voorzien. Sommige zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, andere zienswijzen worden weerlegd. Tevens worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld als gevolg van in het plan geconstateerde omissies.

De raad wordt voorgesteld de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen vast te stellen. De daarin opgenomen voorstellen over te nemen en vervolgens het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 bestaat in hoofdlijnen uit het de Oude woonkern van Julianadorp, de locatie van de nieuwe Riepel ten Noorden daarvan de Zuiderhaaks en de gronden die hierbinnen zijn gelegen.

De begrenzing van het plan komt grotendeels voort uit de grenzen van aanliggende bestemmingsplannen. Hieraan is de nieuwe Riepel is toegevoegd omdat deze meer verbonden is aan de bebouwing ten zuiden van de Schoolweg dan met het Agrarische gebied dat ten noorden van het winkelcentrum ligt. Binnen het plangebied ligt ook het hele stedenbouwkundige plan voor het realiseren van Julianadorp Oost. Het bestemmingsplan geeft deels met een uitwerkingsverplichting de planologische bouwtitel voor dit project. Daarnaast, en even zo belangrijk, geeft het bestemmingsplan een actuele regeling voor de bestaande delen van het oude dorp Julianadorp.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij 10 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze hebben wij buiten de daartoe gestelde termijn ontvangen. Alle zienswijzen zijn verwerkt en in de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen van een reactie voorzien. In deze nota worden ook een aantal ambtshalve wijziging voorstellen gedaan betreffende geconstateerde omissies in het ontwerp bestemmingsplan, danwel verzoeken van ondernemers welke binnen het plangebied gevestigd waren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan voorziet in het conserverend vastleggen van het oude dorp van Julianadorp en het planologisch vastleggen van het nieuwe winkelcentrum de Riepel. De belangrijkste nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is het realiseren van de wijk Julianadorp Oost. Fase 1 van de nieuwe wijk is positief bestemd, latere fases zijn middels uitwerkingsbevoegdheden in het plan opgenomen.

Met het realiseren van de nieuwe wijk voorziet Den Helder de komende jaren in de mogelijkheid voor nieuwbouw waardoor de huidige inwoners in Den Helder blijven en nieuwe inwoners zich zullen vestigen in de stad.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die stelt dat alle bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 jonger dienen te zijn dan 10 jaar.

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 en verslag te leggen over een eventueel te voeren inspraakprocedure. Dit verslag is opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting.

Binnen het plangebied zijn na gewijzigde vaststelling de volgende gemeentelijke (beleids)notities verwerkt:

- Stedenbouwkundig plan Julianadorp Oost;
- Bestaande bestemmingsplannen;
- Verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen van die bestemmingsplannen;
- Verleende milieuvergunningen;
- Strategische visie Den Helder 2020;
- Nota wonen Den Helder 2010 - 2015;

- Waterplan Den Helder waterbreed;
- Nota bouwen en parkeren 2011-2016;
- Beleidsnotitie Cultuurhistorie;

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

Argumenten

vaststellen bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011

De wet ruimtelijke ordening stelt dat vanaf 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar. De sanctie voor oudere plannen is dat op de gebieden die onder die plannen zijn begrepen geen leges meer mogen worden geheven die betrekking hebben op ruimtelijke plannen. De huidige bestemmingsplannen voor de gebieden gelegen binnen het bestemmingsplan Julianadorp Oost dateren uit de periode 1954 – 2003, en voldoen daarom op 1 juli 2013 niet aan de eis jonger dan 10 jaar te zijn.

In het bestemmingsplan zijn naast stand beleid de volgende zaken opgenomen (de nummers refereren aan de nummering van het raadsbesluit).

7a. Het realiseren van de wijk Julianadorp Oost met woningbouw, infrastructuur, groen en water

Om een aantrekkelijk, hoogwaardig, gedifferentieerd woonmilieu te realiseren is een stedenbouwkundige plan voor de uitbreidingswijk Julianadorp Oost opgesteld welke in juni 2010 door uw raad vastgesteld.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 wordt de eerste fase voor de nieuwe wijk planologisch mogelijk gemaakt. Latere fases van de wijk zullen kunnen worden gerealiseerd nadat voor die gebieden een uitwerkingsplan is opgesteld. Voor de eerste fase en het gebied gelegen binnen het oude dorp geldt dat hierdoor voor de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan het gebruik en bouwwerken in het nieuwe bestemmingsplan passen geen ruimtelijke procedure meer nodig is hetgeen leidt tot een tijdsbesparing en een verminderde financiële last aangezien geen procedurekosten behoeven te worden betaald.

Ambtshalve wordt voorgesteld fase 1 van Julianadorp Oost op een tweetal punten aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betreft:

1. het vergroten van het bouwvlak van de kavel van de familie Roozen, dit omdat het bouwplan voor de nieuwe woning niet paste binnen het bouwvlak van het ontwerp bestemmingsplan, en;
2. het verhogen van het aantal wooneenheden binnen de aanduiding woongebouw. De aanpassing is gewenst omdat er inmiddels concrete plannen zijn ontwikkeld voor beide locaties. De plannen voorzien in het gebruik van de gebouwen als zorgwoningen.

Omdat de zorgwoningen kleiner zijn (de westelijke locatie 45m² en voor de oostelijke locatie 30m²) dan de in het ontwerpplan geprojecteerde woningen van 90m² maar wel vallen onder het begrip wooneenheid is het noodzakelijk het maximum aantal wooneenheden te verhogen, dit terwijl de stedenbouwkundige massa van de gebouwen gelijk blijft. Concreet houdt dit in dat het maximale aantal wooneenheden wordt verhoogd voor de westelijke locatie van 9 naar 18 wooneenheden en voor de oostelijke locatie van 9 naar 24 wooneenheden. Ook is het noodzakelijk dat de bouwvlakken en de bestemmingsgrens naar het oosten toe worden gewijzigd, dit om in het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen voorzien.

7b. het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing van transportfirma Rietvink aan de Schoolweg 78a:

De familie Rietvink eigenaar van Transportbedrijf Rietvink aan de Schoolweg 78a heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan contact gezocht met de gemeente met het verzoek of het bestaande bouwvlak groter gemaakt kon worden om toekomstige bedrijfsuitbreiding te kunnen faciliteren.

Hierop heeft met betrokken ondernemer overleg plaatsgevonden hetgeen heeft geleid tot het voorstel om het bouwvlak te vergroten (conform bijlage 1b van de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011).

Na een stedenbouwkundige analyse is gekomen tot een maximumvariant conform bijlage 1b om het bedrijf te faciliteren.

7c. het realiseren van groepsaccommodatie voor toeristen op het pand Klaverstraat 4:

De eigenaar van de boerderij Klaverstraat 4 heeft aangegeven in het pand een groepsaccommodatie voor toeristen te willen realiseren (Hoeve Klavier).

Het perceel Klaverstraat 4 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd met de bestemmingen Wonen en Tuin. Ook is het perceel voorzien van de aanduiding maatschappelijk.

Een groepsaccommodatie voor toeristen valt niet binnen de bestemming en de aanduiding.

De Nota Toerisme en Recreatie ondersteunt de mogelijkheid om ter plekke een groepsaccommodatie met hoogwaardige kwaliteit voor toeristen te vestigen. Om deze redenen wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en ter plekke horeca met categorie 5 mogelijk te maken. Horeca categorie 5 houdt in dat ter plekke logies verstrekt mag worden met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

7d. Het opnemen van de (nieuwe) Riepel in een bestemmingsplan.

Het nieuwe winkelcentrum De Riepel is gevestigd in de hoek Schoolweg/Langevliet. Aan de westkant van het nieuwe winkelcentrum ligt een stolpboerderij met schuren: hierin zal een agrarisch museum worden gevestigd. Het winkelcentrum en de mogelijkheid tot een agrarisch museum zijn gerealiseerd met een ruimtelijke procedure. Inmiddels is de (nieuwe) Riepel gebouwd en volledig in gebruik.

Aan de oostkant van de nieuwe Riepel zijn ongeveer 286 gratis parkeerplaatsen aanwezig en ten zuiden van het centrum 42 parkeerplaatsen.

In het bestemmingsplan zijn de vergunde plannen positief bestemd.

Maatschappelijk draagvlak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter visie gelegen. De zienswijzen die zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het voorontwerp zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, en de reacties zijn opgenomen in bijlagen 8 en 9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan hebben wij binnen de daartoe gesteld termijn 10 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen worden behandeld in de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011.

Hierin worden ook voorstellen gedaan hoe de ingediende zienswijzen te beantwoorden en mede naar aanleiding van de ingediende reacties op welke punten het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden.

Financiële consequenties

In de planexploitatie van de gemeente voor Julianadorp Oost worden de investeringen en opbrengsten verantwoord, deze exploitatie is gelijktijdig met het stedenbouwkundig ontwerp in juni 2010 door uw raad vastgesteld. De planexploitatie voor fase 1 van Julianadorp Oost, die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt wordt, kent een sluitend resultaat. Het plan is dan ook financieel uitvoerbaar. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij het opstellen van de uitwerkingsplannen zal voor die fases van de uitvoering financieel verantwoording moeten worden afgelegd.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, het Helders Weekblad en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt. Tevens krijgen de indieners van een zienswijze de nota van beantwoording toegestuurd en worden zij ingelicht over de vervolgpcedure.

Realisatie

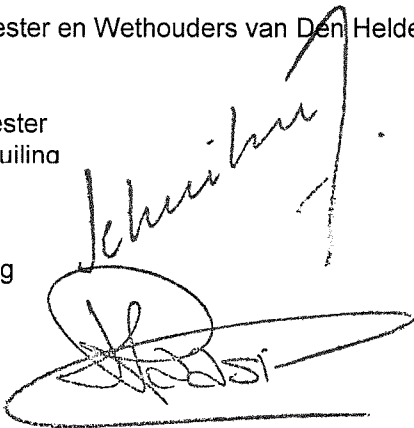
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, het Helders Weekblad en onze website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij 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, 19 oktober 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuilina

secretaris
H. Raasing

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is for Koen Schuilina, written in a cursive style. The bottom signature is for H. Raasing, also in cursive, and is partially obscured by a large, horizontal, oval-shaped scribble or stamp.