

Registratienummer:	RVO10.0144	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 (toelichting, regels, verbeelding en bijlage) • Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 • •
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009		

Gevraagd besluit:

Voorgesteld wordt:

1. de door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
2. de door Landschap Noord-Holland ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, en gedeeltelijk te volgen;
3. de door Stichting Duinbehoud ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
4. de door de heer J.A. van de Beek ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren, maar niet te volgen en dientengevolge ongegrond te verklaren;
5. Op grond van de in dit voorstel opgenomen overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009" de navolgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
 - Bijlage
 - Figuur 6 van de Notitie "Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier" te wijzigen door het opnemen van een figuur met de juiste plangrenzen;
6. Het bestemmingsplan aan te passen zodat deze voldoet aan de in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) gehanteerde begrippen, en procedureregels;
7. Het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009, als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.612BPHUISDKW2009-VST1, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
8. de bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
9. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.612BPHUISDKW2009-VST1_Ondergrond GBKN de voor deze planversie gebruikte ondergrond is;
10. te verklaren dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden en daardoor de financiering van die projecten anderszins is verzekerd;
11. te bepalen dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van zienswijzen integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Inleiding en aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om op het voormalige OS&O terrein te Huisduinen de huidige monumentale gebouwen te voorzien van een nieuwe functie in combinatie met een 60-tal woningen op het binnengebied.

Om het gebied te kunnen herontwikkelen is door de gemeente in 2006 een prijsvraag uitgeschreven voor ontwikkelaars welke door synchroon is gewonnen.

De bijbehorende eerste schetsen van de prijsvraag zijn door de Gemeente Den Helder en BASTIAAN architecten en consult vertaald in een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan welke op 27 maart 2007 door uw raad is vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan is in de zomer van 2008 door BASTIAAN Architect en Consult een stedenbouwkundige hoofdopzet gemaakt, met als doel de gedachten fase af te sluiten en tot concrete ontwikkeling te komen.

Architectenbureau Klous+Brandjes heeft deze hoofdopzet architectonisch uitgewerkt in een uitvoerbaar bouwplan. Landschapsarchitecte Annemieke Diekman verzorgt het maaiveldontwerp. Dit bouwplan is duidelijk gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van 2007 en het Stedenbouwkundige plan van 2008, dit heeft er wel toe geleid dat er op onderdelen enige verschillen zijn opgetreden. Deze zijn met name het gevolg van het zo goed mogelijk verwerken van commentaar vanuit de gemeenschap van Huisduinen, zoals onder andere door Huisduinerbelang verwoord. De verschillen betreffen voornamelijk:

a. Minder woningen

Omwonenden vonden het plan te veel en te vol. Het plan is daarom aangepast en omvat nu aanzienlijk minder vierkante meters bebouwing, en dus ook enkele woningen minder.

Introductie van een ruim voorplein

Omwonenden waren enerzijds bang voor extra parkeeroverlast, maar zagen anderzijds een maaiveld gedomineerd door geparkeerde auto's. In het nieuwe plan is minder parkeren nodig vanwege het lagere woningaantal, is het resterende parkeren zeer zorgvuldig ingepast in het maaiveldontwerp en is ruimte gecreëerd voor een ruim en parkeervrij plein bij de hoofdentree van het terrein.

b. Minder afstandelijke architectuur

Omwonenden vonden de architectuur zoals voorgeschreven door het BKP veel te afstandelijk en niet dorps genoeg: kubistisch, met uitsluitend platte daken en eigentijds materiaalgebruik.

De architectuur op het OS&O-terrein is naar aanleiding van dat commentaar nu veel dorpsner gemaakt, zonder het centrale idee van een herkenbaar eigen gezicht op te geven.

Voor wat betreft de nieuwbouw aan de Badhuisstraat, buiten het feitelijke OS&O - terrein, is besloten om deze volledig aan het dorp te conformeren.

Bovengenoemde plannen zijn gepresenteerd in de commissie S&B van 24 augustus 2009. Tijdens deze vergadering gaf de commissie in meerderheid aan in te kunnen stemmen met de voorgestelde planvorming. Ook de belangenvereniging Huisduinerbelang gaf aan in te kunnen stemmen met de huidige plannen.

Het plangebied beslaat het voormalige OS&O terrein en het noordelijk daarvan gelegen gebied gelegen op de hoek Duinweg, Badhuisstraat.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ook ingespeeld op het actuele rijks- en provinciaalbeleid. Actualisering van het bestemmingsplan moet er toe leiden dat naast een actueel ook een flexibel bestemmingsplan ontstaat. Het nieuwe plan speelt zoals hierboven genoemd zoveel mogelijk in op de te verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is een Digitaal uitwisselbaar Ruimtelijk Plan (DURP) opgesteld conform de landelijk geldende norm IMRO2008. Het bestemmingsplan geschikt om op intranet of internet te worden geplaatst, en zal actief benaderbaar zijn.

De visie op het plangebied is samen met het bestaand ruimtelijk beleid, de bestaande situatie, milieuaspecten, het natuurwaardenonderzoek, juridische planopzet, handhaving en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven in de toelichting.

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 25 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Omdat door technische problemen het ontwerp bestemmingsplan pas op 15 juli 2010 op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kon worden geplaatst is de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met 21 dagen verlengd.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en ons commentaar hierop hebben wij opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009".

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 zij uiterlijk 17 november 2010 het bestemmingsplan had dienen vast te stellen. De vertraging komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan en nota van beantwoording is opgesteld door een externe partij, die extra tijd nodig had voor de beantwoording. De gevolgen van de termijnoverschrijding zijn dat de aanhouding op grond van artikel 40 WW is komen te vervallen. In de praktijk heeft dit geen gevolgen omdat er nog geen aanvragen om omgevingsvergunning zijn ingediend en de gemeente eigenaar is van de gronden.

Beoogd resultaat

Dit raadsvoorstel heeft tot doel het vaststellen van het bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009, waarbij voor het gebied een bestemmingsplan ontstaat die de komende 10 jaar de stedenbouwkundige invulling van het gebied waarborgt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bouwplannen op grond van het ontwerp van Architectenbureau Klous+Brandjes en de inrichting van het gebied door Landschapsarchitecte Annemieke Diekman mogelijk gemaakt.

Kader

Het kader voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten / alternatieven

1. Relatie met ander beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met alle relevante beleid op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid is in dit plan is verwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting behorende bij dit plan.

2. Reactie op ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Omdat door technische problemen het ontwerp bestemmingsplan pas op 15 juli 2010 op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst is de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met 21 dagen verlengd.

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 5 reacties ontvangen, waarvan 4 als zienswijzen zijn aan te merken. De zienswijzen hebben wij als bijlage bij de Nota van beantwoording opgenomen.

De reactie van *Gedeputeerde Staten van Noord-Holland* gaf aan, geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen.

De overige vier reacties betreffen zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediende door:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Postbus 130, 1135 ZK Edam;
- Landschap Noord-Holland Postbus 257, 1900 AG Castricum;
- Stichting Duinbehoud Postbus 664, 2300 AR Leiden;
- De heer J.A. v.d. Beek Badhuisstraat 31 1789 AH Huisduinen.

De zienswijze op het bestemmingsplan zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Huisduinerkwartier 2009 van commentaar voorzien.

De zienswijzen geven aanleiding figuur 6, van de Notitie "Natuurwetgeving rondom Huisduinerkwartier" welke als bijlage bij het plan is opgenomen aan te passen.

Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan conform deze zienswijze aan te passen.

Per 4 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) van kracht geworden. Omdat de wet niet voorzien is van overgangswetgeving is het noodzakelijk de daarin gehanteerde begrippen over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan om het bestemmingsplan te laten aansluiten op de omgevingsvergunning. Het betreft hier het wijzigen van gehanteerde begrippen en het komen te vervallen van regelgeving omtrent het voeren van een binnenplanse vrijstellingsprocedure omdat de WABO hier de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing verklaard.

Financiële consequenties

Een van de gevraagde besluiten is dat Raad verklaard dat geen exploitatieplan benodigd is aangezien de financiering van die projecten anderszins is verzekerd, dit is verwoord in hoofdstuk 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan;

Juridische consequenties

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 zij uiterlijk 17 november 2010 het bestemmingsplan had dienen vast te stellen. De vertraging komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan en nota van beantwoording is opgesteld door een externe partij, die extra tijd nodig had voor de beantwoording. De gevolgen van de termijnoverschrijding zijn dat de aanhouding op grond van artikel 40 WW is komen te vervallen. In de praktijk heeft dit geen gevolgen omdat er nog geen aanvragen om omgevingsvergunning zijn ingediend en de gemeente eigenaar is van de gronden.

Communicatie

Na vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan de nota van zienswijzen worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Tevens dient het vastgestelde bestemmingsplan 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 Helder's Weekblad en de Staatscourant.

De tervisielegging zal ook digitaal gebeuren op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
 - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel waarop het beroep betrekking heeft en een voorlopige voorziening is aangevraagd.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
 - voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

Den Helder, 2 november 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
H. Raasing