

Registratienummer:	RVO12.0181	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Raadsinformatiebrief R112.0011 • Nota van beantwoording van de zienswijzen, inclusief bijlagen • Ruimtelijke onderbouwing
Behandelend ambtenaar:	R.M. van Buuren-Keizer		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8818		
E-mail adres:	r.keizer@denhelder.nl		
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen woon-zorgcomplex Molukkenstraat		

Gevraagd besluit:

- Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat.

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens vergunning te verlenen voor de bouw van een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat. Dit voornemen en alle bij het dossier behorende stukken hebben vanaf 2 maart t/m 12 april jl. ter inzage gelegen. De raad is hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Gedurende de inzagetermijn heeft het college zes zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben betrekking op de bouwhoogte van het woon-zorgcomplex, de vrees voor extra parkeerdruk in de wijk en een toename aan verkeersbewegingen.

Binnen Den Helder bestaat dringend behoefte aan woonzorgvormen. Het bouwplan voorziet in deze behoefte. Op de locatie waarop het bouwplan is voorzien heeft tot voor kort een gebouw gestaan met een soortgelijke omvang (het Lyceumgebouw). De vleugels van het woon-zorgcomplex zijn weliswaar hoger dan het Lyceumgebouw, omdat op beide vleugels een dakopbouw is geplaatst, maar deze dakopbouwen liggen terug ten opzichte van de gevels, waardoor ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg. Daarbij is het hoofdgebouw van het nieuwe complex zodanig verlaagd ten opzichte van het Lyceumgebouw, dat er een groene doorkijk ontstaat. Uit de bezonningstudies blijkt dat de hoogte/massa van het bouwplan nauwelijks extra schaduw voor omwonenden oplevert. Daarnaast wordt de extra parkeervraag die ontstaat door de komst van het gebouw opgevangen binnen het plangebied en niet afgewenteld op de wijk. Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota Bouwen en Parkeren. Verder is door verkeersdeskundigen geconcludeerd dat de bestaande wegen de verkeersstromen goed aankunnen. De ingediende zienswijzen geven voor het college geen aanleiding tot wijziging van het voornemen om vergunning te verlenen.

Omdat zienswijzen zijn ingediend tegen het plan, kan het college pas vergunning verlenen nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Aan de raad wordt voorgesteld om voor dit bouwplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding

Het college is voornemens een vergunning te verlenen voor de bouw van een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat. Over dit voornemen en het opstarten van bijbehorende vergunningsprocedure is uw raad ingelicht via een raadsinformatiebrief (R112.0011). In deze brief is tevens de gehele voorgeschiedenis aan uw raad toegelicht. Voor de duidelijkheid is de raadsinformatiebrief als bijlage bij dit advies gevoegd.

Het voornemen om vergunning te verlenen heeft, samen met alle bij het dossier behorende stukken, van 2 maart t/m 12 april jl. ter inzage gelegen. Binnen deze periode hebben wij zes zienswijzen ontvangen ten aanzien van het plan. Nu er zienswijzen zijn ingediend, kan het college pas vergunning verlenen, nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de hoogte van het complex, de vrees voor extra parkeerdruk in de wijk en een toename aan verkeersbewegingen. De zienswijzen geven voor het college geen aanleiding tot wijziging van het voornemen tot vergunningverlening. Om deze reden wordt uw raad gevraagd de verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwproject af te geven. Onder het kopje argumenten wordt hier nader op ingegaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Uit woningmarktonderzoeken is gebleken dat er een flink tekort is aan woonzorgvormen in Den Helder. Er ligt voor Den Helder een grote opgave in het opvangen van de groeiende vraag naar kleinschalig wonen en wonen met zorg voor ouderen. Het woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat voorziet in deze vraag. Het complex betreft een kleinschalige woonvoorziening, waarbij woonverblijfplaatsen (zorgeenheden) aanwezig zijn voor mensen met een somatische aandoening of beperking en mensen met een psychogeriatrische aandoening of beperking.

Verder komt uit de woningmarktonderzoeken naar voren dat er binnen Den Helder een grote vraag naar nultredenwoningen is en dan met name ook in combinatie met zorg op afroep ('verzorgd wonen'). Verzorgd wonen bestaat uit nultredenwoningen, aangevuld met 24-uurs beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid. Het woon-zorgcomplex voorziet in deze behoefte. Het complex bestaat uit nultredenappartementen en zorgeenheden, waarbij de appartementen 24 uur per dag gebruik kunnen maken van de zorgdiensten.

Kader

In de vergadering van 6 december 2011 is door uw raad besloten dat voor vergunningsaanvragen die afwijken van het bestemmingsplan geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is, tenzij er één of meerdere zienswijzen worden ingediend tegen de aanvraag.

In dit geval zijn er zienswijzen ingediend, zodat het bouwplan aan de raad voorgelegd moet worden voor een verklaring van geen bedenkingen. De raad mag de verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht).

Argumenten

De zienswijzen die zijn ingediend tegen het bouwplan hebben betrekking op de bouwhoogte, de vrees voor parkeerdruk en een toename aan verkeersbewegingen.

Bouwhoogte

Omwonenden zijn het niet eens met de bouwhoogte van het complex en willen dat vastgehouden wordt aan de hoogte uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft voor de locatie een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de vergunningsaanvraag, is uitvoerig omschreven waarom het gebouw passend is in de omgeving en waarom de afwijking van de hoogte uit het bestemmingsplan aanvaardbaar is. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage opgenomen bij dit raadsvoorstel. Hieronder volgt een samenvatting.

Tot voor kort heeft het lyceumgebouw op de locatie gestaan. Dit gebouw had voor het grootste deel een nokhoogte van 13,676 meter en daarmee dus een grotere hoogte dan de maximale hoogte uit het bestemmingsplan.

Het nieuwe woon-zorgcomplex is qua omvang en vormgeving grotendeels gelijk aan het oude Lyceumgebouw. Een verschil is de dakopbouw op de vleugels van het gebouw. De hoofdmassa van het geplande complex is, met een hoogte van 12,2 meter, voor het grootste deel lager dan het oude Lyceumgebouw. De dakopbouw zorgen voor een grotere hoogte, maar doordat deze dakopbouw terug liggen ten opzichte van de gevels, zijn ze nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Verder is het hoofdgebouw in het nieuwe ontwerp zodanig verlaagd ten opzichte van het oude schoolgebouw (1 laag in plaats van meerdere lagen), dat een groene doorkijk naar het naastgelegen park ontstaat. Op die manier wordt verbinding gelegd met het park.



Oude schoolgebouw



Nieuwe bouwplan



Het woon-/zorgcomplex: de dakopbouwen zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de weg en er is sprake van een groene doorkijk.



Het bovenaanzicht geeft duidelijk de hoofdmassa weer (12,2 meter hoog), de terugliggende dakopbouwen en de groene doorkijk vanwege de verlaging van het hoofdgebouw.

Uit de bezonningsstudie, waarin het oude Lyceumbouwwerk is vergeleken met het nieuwe woon-zorgcomplex, blijkt dat de hoogte/massa van het nieuwe gebouw nagenoeg geen extra schaduw voor omwonenden oplevert. Al met al concluderen wij dat de afwijking van de hoogte van het bestemmingsplan in dit geval aanvaardbaar is.

Parkeerdruk

Omwonenden vrezen dat met de komst van het woon-zorgcomplex een extra parkeerdruk ontstaat op de omgeving. Zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, wordt alle extra parkeerbehoefte die ontstaat door de komst van het woon-zorgcomplex opgevangen op het terrein van het complex. Op deze manier wordt voorkomen dat er een extra parkeerdruk ontstaat op de omgeving.

De benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn berekend aan de hand van de gemeentelijke nota Bouwen en Parkeren. In deze nota zijn de parkeernormen neergelegd. Voor appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 en voor zorgeenheden een parkeernorm van 0,6. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 56 appartementen en 24 zorgeenheden. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan $56 * 1,4$ plus $24 * 0,6 = 92,8$ parkeerplekken. Op eigen terrein worden 96 parkeerplekken aangelegd, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

Verkeersbewegingen

Omwonenden vrezen dat met de komst van het gebouw de verkeersbewegingen in de wijk flink gaan toenemen. Door onze verkeersdeskundigen is dit onderzocht en geconcludeerd dat omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de extra verkeersbewegingen die ontstaan.

De verkeersstromen bestaan uit het rijden van en naar de parkeerplaatsen. In een situatie dat alle parkeerplaatsen in het plangebied 3 keer per dag bezet zijn, verdeeld over 10 uur per dag, is geen sprake van een zodanige hoeveelheid verkeersbewegingen dat overlast ontstaat (voor de exacte verkeersberekeningen wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing). Daarnaast zorgde de school, die voorheen op de locatie was gevestigd, ook altijd al voor verkeersbewegingen in de wijk. In het verleden hebben deze verkeersbewegingen nooit structurele overlast opgeleverd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen geven voor het college geen aanleiding tot wijziging van het voornemen om vergunning te verlenen voor het woon-zorgcomplex. In de bijlage is de nota van beantwoording van de zienswijzen opgenomen, waarin door ons uitgebreid wordt ingegaan op de zienswijzen.

Uw raad wordt voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het college de vergunning kan verlenen.

Maatschappelijk draagvlak

Tegen het bouwplan zijn zienswijzen ingediend. Uit deze zienswijzen blijkt dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de functie van het gebouw (woon-zorg), maar wel tegen de bouwhoogte. Ook vrezen omwonenden dat er een extra parkeerdruk ontstaat voor de omgeving en een onevenredige toename in het aantal verkeersbewegingen. Onder het kopje argumenten is hier uitvoerig op ingegaan.

Naast de bezwaren die de gemeente heeft ontvangen ten aanzien van het plan, hebben wij ook veel positieve geluiden ontvangen. Het bouwwerk draagt bij aan het verbeteren van de uitstraling van de stad, waar de gemeente, de Woningstichting en andere partijen de afgelopen jaren hard mee bezig zijn.

Financiële consequenties

Geen.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen krijgen de nota van beantwoording van de zienswijzen toegestuurd.

Realisatie

Een woon-zorgcomplex op de locatie waar voorheen het Lyceumgebouw heeft gestaan.

Den Helder, 1 mei 2012

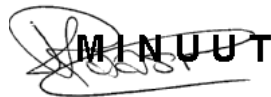
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing



MINUUT