

Nr. RI12.0011 (2012)

Betreft: Woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat

Aan de leden van de Gemeenteraad

Den Helder, 21 februari 2012

Op 9 september 2009 is bouwvergunning en vrijstelling verleend voor de bouw van een complex met zorgappartementen en woonappartementen op de locatie van het oude Lyceumhof aan de Molukkenstraat. Het complex bestaat uit een U-vormig gebouw (twee vleugels en een middendeel), waarbij het oude Lyceumgebouw gedeeltelijk is geïntegreerd in het bouwplan.

Volgens het bestemmingsplan "Indische Buurt 2004" heeft de locatie de bestemming maatschappelijke doeleinden met een bebouwingsvlak waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is aangegeven. Het complex valt binnen het bebouwingsvlak, maar omdat het complex ook woonappartementen bevat en hoger is dan 10 meter (mede vanwege de bestaande hoogte van het oude Lyceumgebouw van 13,7 meter), is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Om die reden is destijds door het college vrijstelling (ex artikel 19, lid 2 WRO oud) verleend voor deze gedeeltelijke functiewijziging en voor de overschrijding van de bouwhoogte.

Bij de start van de werkzaamheden bleek het oude, deels in het bouwplan geïntegreerde, Lyceumgebouw bouwtechnisch niet aan de eisen te voldoen en moest het gebouw uiteindelijk geheel gesloopt worden. Hierdoor werd het onmogelijk om de verleende vergunning uit te voeren. Vandaar dat een gewijzigd plan is uitgewerkt door de Woningstichting.

Het gewijzigde plan, dat op 24 december 2010 is ingediend, bestaat ook weer uit een U-vormig complex. De twee vleugels van het gebouw zijn hoger dan de vleugels uit het eerdere bouwplan. Het middendeel wordt daarentegen een stuk lager, te weten 1 bouwlaag in plaats van 3 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een groene doorkijk.

Ook dit nieuwe bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Omdat voor de eerdere bouwvergunning al een uitgebreide vrijstellingsprocedure is gevoerd en dit nieuwe plan een wijziging betreft van de reeds verleende bouwvergunning was het college van mening dat met een kleine ontheffing van het bestemmingsplan vergunning verleend kon worden .

Tegen de nieuwe vergunning is bezwaar ingediend. De bezwarencommissie heeft geoordeeld dat we, ondanks dat sprake is van een gewijzigd plan, toch opnieuw een uitgebreide Wabo-procedure hadden moeten voeren in plaats van een kleine ontheffingsprocedure. Het college heeft hierop besloten de verleende vergunning te herroepen en alsnog de juiste procedure op te starten. Dit betekent dat het bouwplan voor zes weken ter inzage wordt gelegd en vervolgens aan uw raad wordt voorgelegd, indien er zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend.

Gedoogbeschikking

De Woningstichting is reeds begonnen met de bouw op basis van de verleende vergunning. Het opnieuw in procedure brengen van het bouwplan zou betekenen dat de bouw stil komt te liggen. Het is noodzakelijk dat de bouw voortgang vindt en wel om de volgende redenen.

Uit onderzoek binnen de regio Kop van Noord Holland is gebleken dat een flink tekort is aan woonzorgvormen in Den Helder (zie de Nota Wonen Den Helder 2010-2015). Er doen zich vooral knelpunten voor met betrekking tot huisvesting van kleinschalige langdurige woonvormen met psychiatrische problematiek, chronische verslaving of multiproblematiek. Het woonzorgcomplex aan de Molukkenstraat voorziet in een kleinschalige woonvoorziening, waarbij woonverblijfplaatsen aanwezig zijn voor mensen met een somatische aandoening of beperking en mensen met een psychogeriatrische aandoening of beperking.

Het is van groot belang dat het complex uiterlijk eind 2012 operationeel is, omdat anders de subsidies vanuit het zorgkantoor worden misgelopen. Om eind 2012 operationeel te zijn, moeten de bouwactiviteiten onmiddellijke voortgang vinden. Als gewacht wordt totdat de vergunningsprocedure is doorlopen, is de bouw niet op tijd klaar.

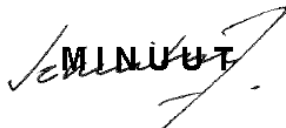
Ook zijn inmiddels reeds grote bedragen geïnvesteerd in het project en zijn hoge kosten gemoeid met het stilleggen van de bouw. Daarnaast levert de bouw werkgelegenheid op, wat juist nu in deze crisistijd zo belangrijk is.

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Unit toelating zorginstellingen, heeft reeds vergunning verleend voor de komst van de zorgverblijfplaatsen aan de Molukkenstraat.

Om ervoor te zorgen dat de bouw voortgang kan vinden, heeft het college besloten de bouw van het woon-zorgcomplex te gedogen. Het bouwen op basis van het gedoogbesluit gebeurt voor rekening en risico van de Woningstichting. Het kan immers voorkomen dat het verlenen van de vergunning uiteindelijk niet of slechts op een andere wijze mogelijk is dan op dit moment wordt verwacht. Bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing



MINUUT