

Registratienummer:	BI09.01789	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: <ul style="list-style-type: none">• bouwplan• ruimtelijke onderbouwing, plankkaart en regels	
Behandelend ambtenaar:	R.M. van Buuren-Keizer		
Telefoonnummer:	67 88 18		
E-mail adres:	r.keizer@denhelder.nl		
Onderwerp:	opstarten projectbesluit Brouwerstraat 68-72		

Gevraagd besluit:

- de procedure voor een projectbesluit ten behoeve van het realiseren van acht eenpersoons appartementen aan de Brouwerstraat 68-72 op te starten;
- de verdere formele afhandeling van het bouwplan voor dit project te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;

Inleiding en aanleiding

Op 20 november 2008 is een aanvraag om bouwvergunning ontvangen voor het oprichten van acht eenpersoons appartementen met berging en vier garages op de locatie van de oude IJsfabriek in de Visbuurt. Later is deze aanvraag nog uitgebreid met het vergroten van de woningen op de begane grond. Beide aanvragen om bouwvergunning zullen hier tegelijk worden behandeld.

Beoogd resultaat

Projectbesluit en bouwvergunning verlenen voor het realiseren van acht eenpersoons appartementen op de locatie van de oude IJsfabriek aan de Brouwerstraat 68-72 te Den Helder.

Kader

Algemene wet bestuursrecht, Woningwet en Wet ruimtelijke ordening.

Het bouwplan betreft een project waarvoor in het verleden vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO zou kunnen worden verleend. Deze projecten waren een collegebevoegdheid. In dat kader wordt uw raad verzocht om de afhandeling van het bouwplan en projectbesluit te delegeren aan het college.

Argumenten / alternatieven

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Op het plangebied is het vigerende bestemmingsplan "Visbuurt 1974" van toepassing. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'eengezinshuizen', 'tuin en erf', en 'wegen'. Twee van de geplande woningen zijn geprojecteerd op de bestemming 'wegen'. Het is hier niet toegestaan woningen te bouwen. Het toevoegen van woningen valt niet onder de werkingssfeer van artikel 3.23 Wro juncto 4.1.1 Bro (de zogenaamde kruimelgevallen) en derhalve dient ter verwezenlijking van het bouwplan een projectbesluit te worden genomen.

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

De Brouwerstraat is gelegen in het noordoosten van de Visbuurt. Op deze locatie is sinds lange tijd de Helderse IJsfabriek gevestigd. Het bedrijf zal op een andere locatie worden voortgezet. De locatie is niet geschikt om te herontwikkelen als bedrijfslocatie. Het is geheel gelegen in een druk bewoond woongebied. Het heeft dan ook de voorkeur deze locatie in te vullen met woningen. Het huidige beeld is een massieve en hoge bouwmassa van matige ruimtelijke kwaliteit. Mede omdat de schaal niet aansluit op de omliggende woonbebouwing is het niet wenselijk deze massa te behouden.

De meegegeven randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:

- Een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap (zoals in de buurt ook is toegestaan).
- De rooilijnen en goothoogte moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- De parkeerstrook aan de achterzijde van het terrein moet worden uitgebreid ten behoeve van de woningen.

Het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden. Het bouwplan wordt dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

De vervuilde grond wordt gesaneerd.

Tijdens het verkennende bodemonderzoek zijn in de bovengrond sterk verhoogde gehalten lood, koper en zink gemeten. In het grondwater zijn matig verhoogde gehalten aan zink en arseen gemeten. Naar aanleiding van dit onderzoek is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit het aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat de bodemverontreiniging dusdanig groot is dat de provincie bevoegd gezag is. Er is een saneringsplan ingediend bij de provincie om zo een saneringsbeschikking aan te vragen. De vervuiling zal worden gesaneerd om zo de woningbouw mogelijk te maken. Na sanering is van een milieutechnische belemmering geen sprake meer.

Ook verder zijn geen belemmeringen aanwezig die aan verlening van de vrijstelling in de weg staan. Dit volgt uit de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor dit bouwplan. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd.

Medewerking is mogelijk middels artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De wet brengt ten opzichte van de oude wet een aantal veranderingen met zich mee. Een van de veranderingen is het vervallen van vrijstellingen op basis van artikel 19, lid 1 en 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de zogenaamde buitenplanse vrijstellingen.

Op basis van artikel 3.10 Wro kan de gemeenteraad "ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen". Het projectbesluit heeft tot gevolg dat het vigerende bestemmingsplan terzijde wordt gesteld.

Op grond van artikel 3.13 Wro dient een projectbesluit binnen een jaar nadat het onherroepelijk is geworden, te worden opgenomen in een ontwerpbestemmingsplan. Gebeurt dit niet, dan kan in verband met de benodigde vergunning voor het project geen leges worden geheven. Het bestemmingsplan voor de Visbuurt staat op de planning "herziening bestemmingsplannen Den Helder" voor 2010. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste dat het projectbesluit tijdig moet worden opgenomen in een ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

In het kader van planschade kan worden opgemerkt dat de geplande ontwikkeling een vooruitgang betreft op de huidige situatie. Dit neemt niet weg dat er mogelijk een risico is op planschade. Er wordt met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten.

Alle kosten voor de uitvoering van het plan, waaronder de kosten ten aanzien van bestrating, kabels en leidingen e.d., zijn voor rekening van de aanvrager.

Juridische consequenties

De kennisgeving van het voornemen tot voorbereiden van het projectbesluit is gepubliceerd op 26 maart 2009. Hierbij is aangegeven dat nog geen zienswijzen konden worden ingediend, maar dat dit tijdens de voorbereiding conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zal kunnen.

Het ontwerpbesluit tot verlening van het projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning zullen in het kader van het verplichte wettelijke overleg op basis van artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening worden toegezonden aan het Waterschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) en de diensten van Provincie en Rijk die betrokken bij met de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. De termijn voor het geven van een reactie wordt gesteld op zes weken, overeenkomstig de inzagetermijn conform afdeling 3.4 Awb.

Gelijktijdig zal het ontwerpbesluit conform artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening worden voorbereid met afdeling 3.4 Awb. De publicatie van het ontwerpbesluit zal tevens worden gepubliceerd in de Staatscourant. Een kennisgeving wordt ook gezonden aan de kadastrale eigenaar van de gronden. Zienswijzen kunnen door een ieder schriftelijk dan wel mondeling worden ingediend. Bij indiening van opmerkingen naar aanleiding van het vooroverleg en/of zienswijzen zal de ruimtelijke onderbouwing worden uitgebreid met een reactie hierop. Vervolgens worden de zienswijzen meegewogen bij het definitieve besluit.

Communicatie

De burger wordt geïnformeerd via diverse publicaties in het Heiders Weekblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Aanpak / uitvoering

Zie onder het kopje "Juridische consequenties".

Den Helder, 20 oktober 2009

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

C.J. Vriesman , burgemeester

H. Raasing , secretaris

