

Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Heleen Keur

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Jacqueline Dolfijn

E-mail: j.dolfijn@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2020-067671**

Begrotingswijziging: **Nee**

**Onderwerp:** Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Veld 3 't Laar'

**Publiekssamenvatting:**

In het kader van de herontwikkeling van 't Laar is in het huidige bestemmingsplan "Julianadorp Zuid Oost 2010" een uit te werken bestemming Woongebied opgenomen voor Veld 3. De ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. heeft een nadere uitwerking gemaakt voor dit veld waar in totaal 97 woningen en 6 cliëntwoningen gerealiseerd worden. Deze uitwerking wordt grotendeels juridisch planologisch vastgelegd in het uitwerkingsplan Veld 3 't Laar. Een deel van de uitwerking valt buiten de grenzen van de uit te werken bestemming Woongebied. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld waarin het juridisch planologisch kader voor 12 woningen is vastgelegd. Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan Veld 3 't Laar vastgesteld.

**Geadviseerd besluit**

1. Het bestemmingsplan "Veld 3 't Laar", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0400.516BPLAAR32020-VST1 ongewijzigd vast te stellen.
2. In relatie tot het bestemmingsplan Veld 3 't Laar bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.516BPLAAR32020-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

#### *Inleiding*

Voor de herontwikkeling van 't Laar in Julianadorp is in 2009 een masterplan, een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Binnen 't Laar worden maximaal 360 woningen gebouwd. Het gebied is onderverdeeld in verschillende gebiedssferen, onder andere het centrumgebied, de entrees en verschillende velden die als woongebied worden ingericht.

Het masterplan is grotendeels juridisch planologisch vertaald in het bestemmingsplan "Julianadorp Zuidoost 2010". In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen binnen veld 1, veld 2 en veld 6 al uitgewerkt. Voor veld 3 en veld 5 bevat dit bestemmingsplan een uit te werken bestemming. De nadere uitwerking van veld 5 is door college op 4 oktober 2017 vastgesteld. Op 6 oktober 2020 is door het college ook de nadere uitwerking van veld 3 vastgesteld.

Een overzicht van de verschillende velden is te vinden op pagina 8 van de toelichting op het bestemmingsplan.

#### *Bestemmingsplan*

De ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. is bij de nadere uitwerking van veld 3 niet binnen de uit te werken bestemming Woongebied gebleven. Een deel van het uitgewerkte plan van in totaal 97 woningen is binnen de bestemmingen Groen, Gemengd en Verkeer gelegen. Binnen deze bestemmingen zijn woningen niet toegestaan. Voor dit deel, dat in totaal 12 woningen omvat, is het bestemmingsplan 'Veld 3 't Laar' opgesteld.

### **Doelen en resultaten**

Na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen op een eenvoudige wijze omgevingsvergunning verleend worden voor de 12 te realiseren woningen die binnen het plangebied van het bestemmingsplan vallen.

### **Kaders en omstandigheden**

Het vastgestelde bestemmingsplan dient als toetsingkader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de 12 geplande woningen binnen het plangebied.

### **Argumenten en alternatieven**

1.1 *Het bestemmingsplan voorziet niet in extra woningen bovenop de maximaal 360 woningen die met de herontwikkeling van 't Laar gerealiseerd worden.*

De herontwikkeling van 't Laar voorziet in de realisatie van in totaal maximaal 360 woningen. Van het totaal aantal woningen binnen 't Laar zijn 253 woningen grondgebonden. Hiervan zijn 119 woningen gepland binnen de velden 1, 2 en 6. Binnen de uit te werken woongebieden (velden 3 en 5) blijft er ruimte over voor 134 grondgebonden woningen. Binnen het uitwerkingsplan voor veld 5 zijn enkel cliëntwoningen toegestaan, wat betekent dat binnen veld 3 in totaal nog 134 woningen mogelijk zijn.

Met het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan gezamenlijk worden binnen Veld 3 97 woningen mogelijk gemaakt. Van deze 97 woningen vallen 12 woningen buiten de grenzen van de uit te werken bestemming. Voor deze 12 woningen is het bestemmingsplan 'Veld 3 't Laar' opgesteld als juridisch planologisch kader.

1.2 *Het bestemmingsplan maakt een ruimere opzet van de woningen binnen veld 3 mogelijk*

Het argument om mee te werken aan deze ontwikkeling is vooral stedenbouwkundig van aard. Door de ruimere opzet van de woningen is er binnen openbaar gebied meer ruimte voor groen, zodat de omgeving binnen veld 3 beter aansluit bij de groene omgeving van 't Laar. De uitbreiding van Veld 3

aan de zuidzijde van het uit te werken Woongebied maakt een ruimere opzet van de woningen binnen Veld 3 mogelijk. Hierdoor kunnen de te realiseren woningen beter worden ingepast binnen de bestaande structuur van de omgeving.

1.3 *Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, nu gedurende de termijn dat het plan ter inzage lag geen zienswijzen zijn binnengekomen.*

### **Bestuurlijke vernieuwing**

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met betrekking tot bestuurlijke vernieuwing.

### **Duurzaamheid**

Met het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader geboden om woningbouwontwikkelingen te realiseren. De nieuwbouw zal voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen. In die zin draagt het bestemmingsplan bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

### **Financiële consequenties**

Dit ruimtelijke plan heeft geleid op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. De gemeente heeft daarom ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

### **Uitvoering en planning**

Na vaststelling is er een beroepsgang mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het recht om in beroep te komen bij de rechter komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die zienswijzen heeft ingediend.

### **Communicatie**

Het vaststellingsbesluit wordt conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening/Awb gepubliceerd in de Staatscourant, een plaatselijk weekblad (Stadsnieuws Den Helder), het gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. In het kader van de beroepsprocedure wordt belanghebbenden, die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn, gedurende zes weken de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

Den Helder, 15 december 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Jeroen Nobel



secretaris  
Robert Reus





Raadsvergadering d.d.	25 januari 2021
Besluit nummer	2020-067671
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Veld 3 't Laar'

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 15 december 2020,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Veld 3 't Laar”, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0400.516BPLAAR32020-VST1 ongewijzigd vast te stellen.
2. In relatie tot het bestemmingsplan Veld 3 't Laar bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.516BPLAAR32020-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 januari 2021