
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Heleen Keur

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Jacqueline Dolfijn

E-mail: j.dolfijn@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2020-025359**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020.

Publiekssamenvatting:

Het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 biedt een geschikt juridisch-planologisch kader om de gewenste stedelijke vernieuwing van het betreffende gebied, zoals dit is opgenomen in het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, mogelijk te maken. In hoofdzaak biedt het bestemmingplan ruimte voor woningbouwontwikkeling ter plaatse van voormalige horeca- en detailhandelspercelen. Het bestemmingsplan leidt daarmee tot een versterking van de woonfunctie en het saneren van horecamogelijkheden en detailhandelsmogelijkheden.

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de “Nota van Beantwoording Zienswijzen en ambtelijke wijzigen” en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
 2. Het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.214BPKONSPoor2019-VST1 gewijzigd vast te stellen conform het beschrevene in de Nota van Beantwoording Zienswijze en ambtelijke wijzigingen
 3. In relatie tot het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.214BPKONSPoor2019-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen
 4. de vaststelling van het bestemmingsplan te publiceren in het Stadsnieuws Den Helder, de Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website
 5. de indiener van de zienswijze van het vaststellingsbesluit in kennis te stellen
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Het door de gemeenteraad vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder vormt de basis voor de noodzakelijke stedelijke vernieuwingsopgave van het stadshart van Den Helder. Het uitwerkingsplan bevat diverse speerpunten, waaronder de ontwikkeling van Willemsoord, het verbeteren van de stationszone en het opknappen van het winkelhart. De aanleiding voor dit bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 is gerelateerd aan het derde speerpunt. Door Zeestad, Helder Vastgoed en de gemeente Den Helder wordt gewerkt aan de planvorming voor de stedelijke vernieuwing ter plaatse en in de directe omgeving van de Spoorstraat en Koningstraat. Deze planvorming gaat uit van het concentreren van het winkelgebied, de ontwikkeling van het stadspark, het realiseren van diverse woonmilieus. De vernieuwingsopgave kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 biedt een geschikt planologisch kader om de vernieuwing te kunnen realiseren.

Doelen en resultaten

Met het nieuwe bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 wordt een geschikt planologisch kader geboden voor de stedelijke vernieuwingsopgave van het betreffende deel van het stadshart. Dit bestemmingsplan biedt een passend kader voor de ontwikkelingsprojecten waardoor deze relatief eenvoudig vergund en gerealiseerd kunnen worden. Met het bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis geboden om op veel (voormalige) horecapercelen (waaronder de coffeeshops) en voormalige percelen voor detailhandel woonfuncties te realiseren. Deze woonfuncties worden veelal met nieuwbouw gerealiseerd; het bestemmingsplan biedt hiervoor het planologische kader. Met het versterken van de woonfunctie, en het saneren van horecamogelijkheden en detailhandelsfuncties wordt een toekomstbestendige invulling aan het plangebied gegeven, waardoor leegstand en verval tegengegaan worden en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Tevens wordt met het bestemmingsplan bijgedragen aan het realiseren van voldoende geschikte woningen binnen de gemeente Den Helder. Tot slot draagt het bestemmingsplan, met het saneren van detailhandels- en horecafuncties, bij aan het streven om horeca te concentreren en het winkelhart compacter te maken en daarmee te versterken.

Kaders en omstandigheden

Het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 sluit aan bij eerder vastgesteld gemeentelijk beleid om het stadshart te vernieuwen; het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder vormt daarbij de basis.

Argumenten en alternatieven

Met het bestemmingsplan wordt een geschikt juridisch planologisch kader geboden om de gewenste stedelijke vernieuwing relatief eenvoudig te vergunnen en te realiseren. Het alternatief is dat er voor elk afzonderlijk te realiseren project een procedure uitgebreide omgevingsvergunning doorlopen wordt. Dit is gezien de lange duur van een dergelijke procedure (want 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: VVGB) nodig van de raad) en de beroepsmogelijkheden ongewenst. Het alternatief is ook om woningen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan uit 2010 te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid om ter plaatse van de begane grond van voormalige horecapercelen woningen te realiseren. Ook zijn de geboden bouwkaders van het vigerende bestemmingsplan te beperkend om de gewenste nieuwbouw met de bijbehorende ruimtelijke kwaliteit en modern wooncomfort te kunnen realiseren.

Bestuurlijke vernieuwing

De revitalisering van een deel van het stadshart dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is reeds jaren gaande. In de diverse beleidsstukken van de gemeente, in hoofdzaak het Uitwerkingsplan Stadshart uit 2008, wordt melding gemaakt van de voorziene herstructurering. In het kader van deze beleidsstukken is reeds gecommuniceerd en inspraak gehouden met bewoners en ondernemers. Om de herstructurering ook te effectueren is actief in contact getreden met eigenaren en bewoners van panden binnen het plangebied en de omgeving. Aangaande het voortontwerpbestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 is een ieder reeds de mogelijkheid geboden om in te spreken. In de bijlage van het bestemmingsplan is daar met de Nota van

Beantwoording verslag van gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke eis voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid geboden is om een zienswijze in te dienen. De beantwoording van deze zienswijze is in de 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' opgenomen, deze zit als bijlage bij het bestemmingsplan. De zienswijze heeft er toe geleid dat de bestaande toegestane bouwhoogte op een bepaalde locatie blijft gehandhaafd en niet wordt aangepast.

Duurzaamheid

Met het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader geboden om woningbouwontwikkelingen te realiseren ter plaatse van percelen waar nu verouderde gebouwen staan van een slechte bouwkwaliteit en staat van onderhoud. De nieuwbouw zal voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen. In die zin draagt het bestemmingsplan bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Financiële consequenties

De in dit bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen zijn vastgelegd in het Ontwikkelplan Transformatie Koningstraat-Spoorstraat d.d. 28 januari 2019, zoals dit door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingen worden gerealiseerd door de gemeente en samenwerkende partijen, waaronder Helder Vastgoed, Woningstichting en Zeestad. Aan het ontwikkelplan is een grondexploitatie gekoppeld. De kosten voor de ontwikkelingen worden gedragen door de gemeente en Helder Vastgoed. Het bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar. In relatie tot het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan in de zin van artikel 6,12, lid 1 Wro vastgesteld te worden.

Uitvoering en planning

Vaststelling van het bestemmingsplan in de raad is voorzien in de raadsvergadering van 2 november. Het bestemmingsplan kan daarmee eind van het jaar onherroepelijk zijn. Vanaf dat moment kunnen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan omgevingsvergunningen, zonder procedurerisico ten aanzien van het aspect ruimtelijke ordening, verleend worden voor de gewenste ontwikkelingsprojecten.

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 eerder een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend hebben of 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. De indiener van de zienswijze wordt direct door de gemeente op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid.

Den Helder, 15 september 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape on the left and a series of vertical and horizontal strokes on the right.

secretaris
Robert Reus

A handwritten signature in black ink on a dotted background. The signature is enclosed in a large, rounded oval shape and appears to contain the letters 'RMA'.

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2020-025359
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020.

De raad van de gemeente Den Helder;

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

besluit:

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de “Nota van Beantwoording Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen” en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.214BPKONSPOOR2019-VST1 gewijzigd vast te stellen conform het beschrevene in de Nota van Beantwoording Zienswijze en ambtelijke wijzigingen
3. In relatie tot het bestemmingsplan Koningstraat Spoorstraat 2020 bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0400.214BPKONSPOOR2019-VST1 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen
4. de vaststelling van het bestemmingsplan te publiceren in het Stadsnieuws Den Helder, de Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website
5. de indiener van de zienswijze van het vaststellingsbesluit in kennis te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van