gemeente
Den Helder

**Raadsinformatiebrief**

Nr. RI11.0150 (2011)

Betreft: Vaststelling bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010

Aan de leden van de Gemeenteraad

In de Raadscommissie voor Stadsontwikkeling en Beheer van 27 juni jl. stond het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 op de agenda om ter advisering aan de Raad te worden doorgestuurd zodat dit bestemmingsplan kon worden vastgesteld.
Door de commissie is ter zitting besloten dit item van de agenda te halen omdat het stuk nog onvoldragen zou zijn. Ook het inhoudelijk bespreken van het bestemmingsplan leverde gezien de hoeveelheid en aard van de vragen geen meerderheid op in de commissie. Besloten werd het advies terug te laten komen in de volgende vergadering zodat de verschillende partijen in de tussentijd schriftelijk hun vragen konden stellen en/of opmerkingen op het plan kunnen geven om de onduidelijkheden in het plan te kunnen aanvullen.

Aan de in de commissie S&B zitting hebbende partijen is verzocht om voor 18 juli hun vragen en commentaar op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.
Op deze datum hebben wij een inhoudelijke reactie ontvangen van de Stadspartij en van de ChristenUnie. Op 19 juli hebben wij de reactie van de PvdA ontvangen.

Middels deze Raadsinformatiebrief worden de ingediende commissie vragen beantwoord zodat deze conform de wens van de commissie niet tijdens de vergadering behoeven te worden gesteld en beantwoord. Na behandeling van het raadsvoorstel en besluit in de commissie Stadsontwikkeling en Beheer volgt de feitelijke besluitvorming over het bestemmingsplan in de Raad. Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan als eerste gedurende zes weken aan de inspecteur ruimtelijke ordening en gedeputeerde staten moeten worden aangeboden. Dit is noodzakelijk omdat zijn kunnen toetsten of de wijzigingen in strijd zijn met het provinciaal of Rijksbeleid. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd gedurende welke termijn belanghebbenden bij de Raad van State beroep kunnen aantekenen tegen het plan.

Beantwoording vragen
De eerste algemene indruk van de vragen is dat het onduidelijk is wat de het doel van een bestemmingsplan is en wat de mogelijkheden en onmogelijkheden van een bestemmingsplan zijn.

Een bestemmingsplan is het belangrijkste bij wet vastgestelde instrument voor het bereiken van een goede ruimtelijke ordening voor een bepaald gebied. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan eens in de tien jaar herzien te worden op straffe van het niet meer mogen heffen van leges op ruimtelijke plannen binnen het plangebied bij overschrijding van deze termijn.

Een bestemmingsplan heeft een aantal functies te weten:

- Een programmatische functie (beleids- en ontwikkelprogramma voor de komende 10 jaar).
- Een normatieve functie (het is de enige planfiguur met een rechtstreeks normatieve werking. Het bevat toetsingscriteria voor een omgevingsvergunning maar biedt daarnaast de mogelijkheid tot toepassen van bestuursdwang/ strafsancties in geval van strijdig gebruik van gronden en gebouwen, maar het verplicht niet tot het uitvoeren van de geboden mogelijkheden);
- Een instrument voor belangenafweging;

In een bestemmingsplan kan echter ook een aantal zaken niet geregeld worden, zo regelt een bestemmingsplan niet het beheer en eigendom van een gebied, noch de feitelijke uitvoer van

besluiten zoals de rijrichting van wegen of een bouwtitel. Om dit te regelen zal eerst een verkeersbesluit genomen moeten worden of een omgevingsvergunning moeten worden verleend.

Hieronder worden de reacties weergegeven en met bij c. ons commentaar daarop:

Stadspartij Den Helder

1. Gevraagd wordt in hoeverre de geplande woontoren zich verhoudt ten opzichte van de skyline zoals omschreven in de derde nota Waddenzee.

   c. De bouwhoogte van maximaal 31 meter zal inderdaad vanaf de Waddenzee zichtbaar zijn. Tijdens het vooroverleg met betrokken ministerie is geconcludeerd dat de betrokken toren gezien zijn vorm en hoogte van maximaal 31 meter aanvaardbaar wordt geacht mede gezien de bouwhoogte van andere bouwwerken in Den Helder die vanaf het de Waddenzee zichtbaar zijn (Bebouwing op de Nieuwe Haven en de Watertoren), de VROM-inspectie die alle reacties van het rijk coördineert heeft dan ook geen reden gezien op dit punt te reageren,
   Voor de rest van de locatie Molenplein varieert de maximale bouwhoogte van 3 tot 16 meter. Deze hoogten leveren geen enkele belemmering op ten opzichte van de skyline zoals omschreven in de derde nota Waddenzee.

2. Dijkbuurt
   Hoewel de plannen nog niet concreet zijn wordt de vraag gesteld of bouwen op deze locatie wordt toegestaan door het Hoogheemraadschap.

   c. Het betreft hier een ontwikkeling voortkomend uit het Uitwerkingsplan en daarom wordt deze ontwikkeling ook genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.
   Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan de regels en de verbeelding maken deze ontwikkeling echter op grond van het thans voorliggende plan niet mogelijk. Dit heeft onder meer te maken met de tijdsplanning (De Dijkbuurt staat pas over 10 jaar geprojecteerd) en de thans niet te garanderen financiering van het plan.

3. bouwen en parkeren
   Het parkeerverhaal in het uitwerkingsplan Stadshart rommelt en is niet realistisch. De cijfers kloppen niet met de cijfers uit de nota bouwen en parkeren van dit jaar. Als bijlage is een berekening toegevoegd.
   Gevraagd wordt of aangegeven kan worden hoe deze realistische cijfers over het parkeren in het Stadshart ingepast gaan worden in het bestemmingsplan;

   c. Een bestemmingsplan is toelatingsplanologie. Het geeft de randvoorwaarden die bepaalde ontwikkelingen (onder voorwaarden) mogelijk maken. Door een parkeereis te stellen op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen wordt het voor een ieder die een nieuwe ontwikkeling in de binnenstad wil realiseren verplicht om voor zijn plan te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernormen zijn gebaseerd op de door uw raad vastgestelde Nota bouwen en parkeren. In de nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen wordt daarom ook voorgesteld de normen aan te passen aan de laatste nota Bouwen en Parkeren welke u in april van dit jaar heeft vastgesteld.
   Een bestemmingsplan regelt niet het totale parkeren in een binnenstad en gaat dus niet over de bestaande parkeervraag. Wel schept het bestemmingsplan de mogelijkheid om op twee locaties nieuwe parkeervoorzieningen (garages) te creëren te weten de Zusterflat en het opwaarderen van het parkeerdek Sluisdijk.

4. In de plint van de te bouwen parkeergarage locatie Zusterflat is al bekend dat er geen winkels komen. Gevraagd wordt waarom deze nog wel zijn gepand?

   c. In de nota van beantwoording die aan de commissie S&B van 27 juni is voorgelegd (hoofdstuk 4, verbeelding punt 10 en 11) wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

5. Voorgesteld wordt om deze aldus vrijgevallen plint te gebruiken voor parkeren, waardoor het aantal parkeerplaatsen toeneemt? En de plaatsen op straatniveau voor een deel te reserveren als parkeerplaats voor mindervalide automobilisten.

   c. Het gebruiken van de plint voor extra parkeerplaatsen betreft een concrete uitwerking van een plan. Het bestemmingsplan regelt geen concrete uitwerkingen maar geeft zoals eerder aangegeven randvoorwaarden waaraan een plan dient te voldoen.

Dit geldt ook voor de opmerking om plaatsen op straatniveau te reserveren voor mindervalide automobilisten. Dit kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden, maar zal middels een verkeersbesluit geregeld moeten worden.

6. De Koningstraat wordt 30km/uur, eenrichtingsverkeer met langsparkeren. Onduidelijk is waar het verkeer vandaan komt en waar het heen gaat. Gevraagd wordt om uitleg.

   c. Een bestemmingsplan regelt geen verkeersstromen, dit wordt geregeld door een (separaat te nemen) verkeersbesluit.

7. Overal waar in het bestemmingsplan staat bij Spoor- en Koningstraat "verwijderen overkapping" kan deze term verwijderd worden zoals ook de overkapping al verwijderd is.

   c. Dit betreft een citaat uit het Uitwerkingsplan als onderdeel van de totale reconstructie van de Spoorstraat. Aan dit programma punt in het uitwerkingsplan is inderdaad al uitvoering gegeven in de praktijk. Maar in de toelichting is dit slechts één van de items uit het uitwerkingsplan die betrekking heeft op de reconstructie van de Spoorstraat.

8. Er wordt in het bestemmingsplan Stadshart nog steeds gesproken over de twee halters. Verzocht wordt om uit te leggen wat het de gemeente extra gaat kosten om de tweede Halter uit te voeren nu alle gelden voor de tweede Halter naar voren zijn gehaald voor het versneld uitvoeren van de eerste Halter.

   c. Deze vraag is niet aan de orde bij dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het alleen mogelijk de eerste Halter (Kop Beatrixstraat) te realiseren. Voor het kunnen realiseren van de tweede Halter dient eerst een wijzigingsplan (met bijbehorende procedure) vastgesteld te worden.
   Op het moment dat men een wijzigingsplan vaststelt moet ook de financiële haalbaarheid aangetoond worden.
   Omdat dit op dit moment niet mogelijk is, is gekozen voor de huidige planopzet om de locatie van de tweede Halter conserverend te bestemmen en de tweede Halter alleen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

<u>ChristenUnie</u>

1. Gevraagd wordt alle zienswijzen en de beantwoording daarop te willen inzien.

   c. De zienswijzen zullen (vertrouwelijk in verband met de privacy wetgeving) in de leeskamer van de Raad ter inzage worden gelegd. Op de zienswijzen zal aangegeven worden waar in de nota van beantwoording op de zienswijzen wordt ingegaan;

2. Ook wordt aangegeven dat het bestemmingsplan, dan wel de plannen van de ontwikkelaars hier en daar afwijkt van het Uitwerkingsplan. Gevraagd wordt hiervoor een verklaring te geven.

   c. Op een 3-tal punten wordt voorgesteld af te wijken van het Uitwerkingsplan. Het betreffen:
      1. Plan Assorgia, voorgesteld wordt mee te werken aan het initiatief van de Helderse ondernemers. Omdat de plannen nog niet concreet genoeg zijn, is het niet anders mogelijk dan de betreffende gronden in het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid op te nemen;
      2. Horeca Koningstraat, het Uitwerkingsplan voorziet in het verplaatsen van de horeca uit de Koningstraat. De huidige eigenaren van de panden hebben hiertegen tijdens de tervisielegging van het concept bestemmingsplan zienswijzen ingediend. Hieraan heeft het college besloten tegemoet te komen omdat de enige andere mogelijkheid om de horeca te verplaatsen, het onteigenen van de panden is en hiervoor op dit moment geen financiële dekking is.
      3. Kop Beatrixstraat Hierin wordt in het bestemmingsplan geen nachthoreca meer voorgesteld maar maximaal horeca met categorie 2 (restaurant) en dienstverlening. Dit houdt verband met het behoud van de horeca in de Koningstraat.

PvdA

1. Hoeveel woningen komen op het bouwterrein "Nachtwacht" oppervlak ongeveer 1040m$^2$ van Woningstichting, rekening houdend met de normen zoals gegeven in de regels?

   c. Het is niet aan het college om hier het maximum aantal woningen te bepalen. In het bestemmingsplan worden randvoorwaarden gesteld waaraan een bouwproject moet voldoen. Ter plekke van het genoemde bouwterrein gelden de regels voor het beschermd stadsgezicht. Het is aan een ontwikkelaar om te bepalen hoeveel woningen hij binnen de gestelde eisen kan of wil realiseren.

2. Hoeveel woningen komen er op het kanonnenpleintje? (oppervlak ong. 667m$^2$)

   c. Ook hier geldt dat er in de regels randvoorwaarden zijn gesteld, en dat het aan de projectontwikkelaar is om te kijken hoeveel woningen hij binnen de gestelde regels kan en wil realiseren.

3. Ik neem aan dat de parkeernorm uit de Nota Bouwen en Wonen wordt gehanteerd bij het vaststellen van de parkeerbehoefte en –verplichting van de ontwikkelaar. 6,5% Hoe verklaart u de tekst van de eerste alinea, op pagina 18, van het bestemmingsplan in relatie tot de hieruit te destilleren parkeerbehoefte in Den Helder?

   c. De door u aangehaalde alinea komt uit de landelijke Nota mobiliteit en geeft de verwachtingen in algemene zin weer voor heel Nederland. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van cijfers uit de Nota Bouwen en parkeren welke laatstelijk in april jl. door uw raad is bijgesteld. Voor het opstellen van de parkeernormen in de Nota Bouwen en parkeren op hun beurt wordt gebruik gemaakt van de actuele normen van het CROW (Het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Aan de hand van de door hun gestelde normen (die ook door de Raad van State onderschreven worden) kan voor Den Helder een specifieke norm opgesteld worden, rekening houdend met de lokale situatie.

4. Blz 24. De ontwikkelaar van de Kop van de Beatrixstraat heeft de pijp aan Maarten gegeven. Wat voor gevolgen heeft dat voor de ambitie op deze pagina, derde alinea. "De Zuidzijde van de Beatrixstraat gaat meer ruimte bieden om publiekstrekkers naar Den Helder te halen."Is er, nu Woningstichting het heeft overgenomen en nu actief is aan de Noordzijde, iets veranderd aan de ambitie op de Zuidkant?

   c. Aan onze ambitie is niets veranderd, deze staat los van één specifieke ontwikkelaar. Wel wordt in het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan ten aanzien van de Kop Beatrixstraat voorgesteld een aantal kleine wijzigingen aan te brengen in de bebouwingscontour. Deze zijn o.a. verbeeld op bijlage 1b van de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen.

5. Pagina 25. Onder 2.4.3. In de tekst staat dat de Nota Wonen wordt herijkt. Dat is inmiddels achter de rug en de tekst dient hierop te worden aangepast.

   c. Een juiste opmerking, dit voorstel zal worden overgenomen in onze aangepaste nota van Beantwoording onder hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen.

6. In de voorlichtingsbijeenkomst enkele weken geleden, van Zeestad in de schouwburg, heeft u vernomen van de heer Vreugdenhil dat Zeestad doorgaat met het ontwikkelen van woningen, ongeacht de demografische veranderingen in Den Helder. Volgens de heer Vreugdenhil is het niet aan Zeestad om het signaal af te geven dat er wellicht niet wordt gebouwd conform de behoefte. Denkt u dat het college hierover een visie kan ontwikkelen waarbij de nota wonen en de laatste demografische ontwikkelingen (ontslagen bij defensie) meer harmoniëren?

   c. Deze discussie staat los van dit bestemmingsplan. Zeestad is een uitvoeringsorgaan die de opdracht heeft het door uw raad vastgestelde Uitwerkingsplan te verwezenlijken.
   De feitelijke bouw gebeurt door ontwikkelaars en wordt ook door hen gefinancierd. Als er geen markt is voor woningen zullen deze daarom niet meer bereid zijn concrete bouwplannen te realiseren.
   Op dit moment is men bezig een regionale visie voor woningbouw (RAP) te ontwikkelen rekening houdend met de demografische ontwikkelingen. Nadat dit is afgerond zal, indien nodig het beleid zoals verwoord in de Nota Wonen worden aangepast.

7. Blz 31. Thans is de werkgroep Parkeergarages aan het werk om tot een advies richting de raad en college te komen. Hoe kan het advies van deze werkgroep nu worden geïmplementeerd in dit bestemmingsplan als de raad het bestemmingsplan in deze vorm vaststelt?

   c. Het bestemmingsplan markeert het zoekgebied voor de parkeergarages en is globaal en ruim gedimensioneerd. De werkgroep Parkeergarages zal komen met een concreet voorstel en nadere invulling waaruit de werkelijke dimensionering van de parkeergarage blijkt.

8. In de toelichting staat dat: "Voor alle nieuwbouwprojecten is het uitgangspunt in Den Helder dat het parkeren van auto's plaats vindt op eigen terrein"

   Vervolgens wordt dit afgezwakt in de aankondiging, dat bij aantoonbare redenen vrijstelling kan worden verleend van de eis van parkeren op eigen terrein. (zie Parkeerbijlage -regime)

   Hierna wordt op pagina 32, tweede alinea, gesteld:
   "Indien de ontwikkelaar geen parkeren op eigen terrein kan realiseren kan deze taak worden overgenomen door de gemeente." Zij het met een betaling van een vergoeding door de ontwikkelaar om te bouwen in een parkeergarage.

   Kunt u mij zeggen hoe hoog die vergoeding is, of zal zijn?
   Op grond van deze vraag is de PvdA van mening dat er een exploitatieplan moet komen als bijlage voor dit bestemmingsplan.

   c. De regels in het bestemmingsplan verplichten alle ontwikkelingen die leiden tot een mogelijke toename van parkeren deze op eigen terrein te realiseren conform bijlage 3.
   Deze bijlage is gebaseerd op de Nota bouwen en parkeren. Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het parkeren op een andere manier te regelen, dan wel af te kopen. Indien men dit toch wenst zal dit met een buitenplanse afwijkingsprocedure moeten gebeuren. Over deze, dan te lopen, procedure zal een apart besluit moet worden genomen, waarin ook de financiële verplichting tot compensatie zal worden opgenomen.
   Artikel 24.1.1.lid b. van de regels biedt alleen een de mogelijkheid om 10% van de parkeernorm af te wijken maar hieraan zijn de voorwaarde verbonden artikel 24.1.2 en 24.1.3.
   Zoals aangegeven is er binnen het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid met een financiële compensatie voor parkeerplaatsen opgenomen. Voor het opstellen van een exploitatieplan is derhalve geen enkele aanleiding.

9. Bij de bewoners van de Sluisdijkstraat leeft een groot verzet tegen het voornemen om te komen tot de bouw van een extra etage op het parkeerdek. In uw streven om burgerparticipatie meer betekenis te geven, is het dan volgens het college niet beter om de extra verdieping te schrappen uit het plan en de parkeercapaciteit op het pleintje aan de Breewaterstraat (Vosstraat) minimaal te behouden.

   c. Tegen de voorgenomen mogelijkheid tot het realiseren van een extra parkeerdek op de Sluisdijkgarage hebben wij naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen die zouden wijzen op verzet uit de buurt.
   De wens om te komen tot een aanvullende parkeervoorziening staat mede opgenomen in het Uitwerkingsplan. Over de concrete invulling van de wijze waarop voorzien wordt zal de eerder aangehaalde werkgroep Parkeergarages uitsluitsel geven. In dit traject vindt een volledige burgerparticipatie plaats. Uiteindelijk zal dit leiden tot een voorstel en besluit naar uw raad.
   Het bestemmingsplan geeft alleen de ruimte om de voor te stellen plannen van de werkgroep Parkeergarages te kunnen uitvoeren.

10. Ook op pagina 43 wordt gesproken over een parkeergarage van 300 parkeerplaatsen. Na het resultaat van het overleg in de werkgroep parkeergarages kan dit aantal anders zijn. De vaststelling van het bestemmingsplan is dus prematuur. Dat moet worden aangepast in het bestemmingsplan Stadshart. Onder de illustratie op deze pagina wordt dit herhaald.

    c. Zoals in de toelichting staat aangegeven komt dit getal uit het uitwerkingsplan en wordt hiernaar gerefereerd .
    Noch op de verbeelding (plankaart) als in de regels wordt exact aangegeven hoeveel parkeerplaatsen op elke locatie worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn namelijk wel vastgesteld in de door uw raad vastgesteld Parkeervisie. Omdat verwezen wordt naar de

bron, het uitwerkingsplan wordt, geen reden gezien waarom de toelichting op dit punt moet worden gewijzigd.

11. Pagina 46. Tweede alinea. "Horeca grenzend aan het Julianaplein." Welke horeca is hier gepland. I.v.m. de hier omstreden senioren woningen moeten hier duidelijke grenzen worden gesteld aan de horeca. Graag voorstellen hierover m.b.t. ondermeer de sluitingstijden. Zie de duidingen op pagina 47.

c. Voorstellen over sluitingstijden horen niet thuis in een bestemmingsplan en zijn hier derhalve niet aan de orde. Binnen de bestemming Centrum, welke is gelegen ten oosten van het Julianaplein, is zonder nadere aanduiding alleen horecabedrijven categorie 1 toegestaan. Dit betreffen horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Aan het Julianaplein is alleen een uitzondering gemaakt voor het bestaande Foresthotel. Hier is de locatie voorzien van de aanduiding horeca met categorie 5 toegestaan, welke een hotel toelaat.

12. Pagina 48. Prostitutiebeleid. Hier wordt vermeld dat Weststraat 62 het enige bordeel in Den Helder zou zijn. Dit is onjuist. Binnenhaven 8 is een ander bordeel. Daarnaast heeft de raad vastgesteld dat er in Den Helder ruimte moet zijn voor drie bordelen. Er zijn er twee in bedrijf. Indien een ondernemer in deze branche ergens anders in Den Helder deze ruimte gaat invullen kunnen wij problemen krijgen. Graag duidelijke standpunten hierover.

c. In bestemmingsplannen zijn 3 locaties aangewezen als bordeel, te weten de Weststraat 60, 62 en Binnenhaven 8. In het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 zijn 2 van de 3 locaties aangewezen met de aanduiding (si) seksinrichting op de verbeelding (plankaart). De derde locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Grachtengordel 1998. Op deze wijze zijn alle mogelijke locaties vastgelegd en is er geen zwevende locatie.

13. (ingekort) pagina 49. 4.4. Voorzieningen.
Maatschappelijke voorzieningen, onder andere scholen, vermeld de tekst.
Wij willen er op wijzen dat de hier gevestigde basisschool, Thorbecke, nog steeds niet in het bezit is van een deugdelijke sportaccommodatie in de nabijheid van de school. Nu steken de leerlingen om te gaan sporten twee keer de zeer drukke Weststraat over. Dat is voor een leerkracht een risicovolle operatie. Een klas met 25 leerlingen, lopend in een rij over straat valt zeer moeilijk te controleren van kop tot staart. Aanvankelijk werd verondersteld dat er op de locatie van de Thorbecke school geen (bouw)ruimte in de nabijheid zou zijn. Dit is echter onjuist. In de knik van de Diaconiestraat, achter het hek is een ruimte die zich leent voor een sportzaal van de maten 12m x 24 m.
De PvdA ziet dit gebiedje inclusief de 2 naastliggende panden (in bezit gemeente) graag bestemd voor deze noodzakelijke sportaccommodatie .

c. Voor het realiseren van een Gymzaal op de locatie aan de Diaconiestraat is op dit moment nog geen enkel stedenbouwkundig programma, ook is er geen financiële dekking. Hierdoor is op dit moment de economische uitvoerbaarheid van het mogelijke plan niet gedekt en kan deze daardoor niet positief in het bestemmingsplan worden opgenomen.
De mogelijkheden van de locatie zullen eerst nader moeten worden onderzocht en indien dit tot een positief resultaat zal leiden zal indien nodig middels een ruimtelijke procedure de locatie geschikt worden gemaakt. Wel zal ambtshalve worden voorgesteld de locatie die in het oude bestemmingsplan bebouwing toeliet en in het ontwerp bestemmingsplan bestemd is als 'Tuin' weer te voorzien van de oude bebouwingsmogelijkheden en de bestemming 'Gemengd'.

14. pagina 52. Onder de illustratie ook hier de bouwlagen aanpassen aan de uitkomst van het overleg van de werkgroep parkeergarages, na accorderen van de raad.

c. Het betreft hier de toelichting die een projectomschrijving geeft uit het vastgestelde Uitwerkingsplan. Het betreft een zuiver informatieve tekening zonder enige juridische consequentie.

15. pagina 53. De partij van de Arbeid is tegen het plaatsen van een extra bouwlaag op de woningen aan de Zuidzijde van de Beatrixstraat. Ook met een terug liggende kap. Door de toename van de bouwhoogte zal dit een extra "steegvorming" geven en de Westnoordwestelijke wind onaangenaam, een beoogd aantrekkelijk winkelgebied, verschralen. Dus geen bouwhoogte van 13 meter zoals in de voorstellen. Wij zien de

oplossing voor het bewoonbaar maken van de winkels in de plint, een oplossing als in Maastricht. Hier hebben belanghebbenden een convenant gesloten waarbij een voorziening is aangebracht aan de achterzijde van de panden, die toegang geven tot de bovenwoning. Collectief gedragen kosten.

c. Een aantal eigenaren van de woningen aldaar hebben al een bouwvergunning (met ontheffing) verkregen voor het realiseren van de extra verdieping op de woning tot een hoogte van 13 meter. De Beatrixstraat is naar stedenbouwkundig oordeel breed genoeg om te voorkomen dat er het gevoel ontstaat van steegvorming, en de wind zal op maaiveld nivo als gevolg van deze ophoging niet fundamenteel toenemen.

16. pagina 56 Zusterhuis. In de tekst boven aan de pagina staat parkeergelegenheid met winkelvoorziening. De raad heeft inmiddels besloten dat er geen winkelruimte in de plint zal komen. Graag dit aanpassen in de tekst.

c. In het raadsvoorstel en de daarbij behorende nota van beantwoording zienswijzen wordt al voorgesteld de aanduiding die winkels mogelijk maakt te verwijderen van de plankaart en te vervangen door dienstverlening (H 4, lid 6 Verbeelding punt 10 en 11.) op deze wijze wordt het onmogelijk gemaakt detailhandel in de plint te vestigen.
In aanvulling hierop zal worden voorgesteld de tekst in de toelichting pagina 56 aan te passen.

17. Koningsdriehoek. De Horeca is in dit gebied plannen aan het ontwikkelen voor kwaliteit. Hierbij wordt invulling gegeven aan de ruimte welke nu is ingericht als plantsoen met bomen. Dit conflicteert met de voorstellen van het college op deze pagina. Welke keuze wordt hier gemaakt.

c. In tegenstelling tot het Uitwerkingsplan kiest het college hiervoor om de bestaande horeca weer positief te bestemmen in de kop van de Koningstraat. Deze keuze kunt u al terug vinden op de verbeelding (plankaart) van het ontwerp bestemmingplan. Hierbij zijn die gronden die in het thans vigerende bestemmingsplan de bestemming Horeca hebben wederom als Horeca bestemd. Dit betreft ook het gebied welke thans is ingericht als plantsoen met bomen.

18. pagina 57. Prins Hendriklaan. Hoeveel panden kunnen er worden gebouwd op de locatie van de voormalige Fordgarage. (65m lang).
Dit met inachtneming van de wens van de raad om hier herenhuizen, van een kwaliteit- en stijl (parcelering) van de woningen aan de Plantsoenstraat, te bouwen?

c. Zoals ook al onder punt 1 en 2 aangegeven is het niet aan het college om hier het maximum aantal woningen te bepalen. In het bestemmingsplan worden randvoorwaarden gesteld waaraan een bouwproject moet voldoen.
Het is aan een ontwikkelaar om te bepalen hoeveel woningen hij binnen de gestelde eisen kan of wil realiseren.

19. Op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Koningdwarsstraat, zie pagina 56 fig 21, staat hoogbouw getekend.
Hiermee wordt het beeldbepalende pand op deze hoek weggewerkt/gesloopt.
Welke eisen worden hier nu gesteld aan de architectuur op deze hoek? ( Het is ons bekend dat beeldkwaliteitplannen geen plaats hebben in het bestemmingsplan, maar gezien de eerder uitgesproken wens van de raad toch opgemerkt).
Daarnaast de vraag; hoe denkt het college de bijbehorende parkeerbehoefte van de bewoners te integreren in het plan. Op welke wijze zou dat dan gebeuren?

c. In tegenstelling van de tekening in de toelichting laten de regels en verbeelding geen bebouwing hoger dan 13 meter toe, met een maximale goothoogte van 10 meter. Architectuur wordt geregeld in de welstandsnota en zoals opgemerkt niet in een bestemmingsplan. Indien men aanvullende eisen wil stellen aan de bebouwing is het noodzakelijk deze aan te passen.
Ten aanzien van de vraag hoe de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners in het plan geïntegreerd wordt kan thans nog geen antwoord worden gegeven. Dit is afhankelijk van het – plan die een ontwikkelaar indient. De eis voor parkeren op eigen terrein is hard in de regels opgenomen en het is niet aan het college om te bepalen hoe dit exact in het plan wordt opgenomen.

20. pagina 61. In dit concept bestemmingsplan wordt voorgesteld de ruimte naast de kerk aan de Weststraat te bebouwen. Drie lagen met kap aan de Weststraat en twee lagen met kap aan de Keizersgracht. De PvdA vindt het bebouwen van dit terrein geen goede zaak.
Het open karakter van de kerkomgeving zal verdwijnen waardoor de monumentale kerk zijn karakteristieke toren zal worden "opgesloten"en de uitstraling van de kerk met bijbehorende pastorie verloren gaat.
Aan de Weststraat wordt al heel veel gebouwd. Dat moet ruim voldoende zijn.

c. Het bestemmingsplan welke aan uw raad is aangeboden om tezamen met de voorgestelde wijzigingen te worden vastgesteld betreft niet een concept plan maar het ontwerp bestemmingsplan.
Ten aanzien van de voorgenomen bebouwing is het college van oordeel dat dit ondanks de verdichting stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Over de invulling heeft ook overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst cultureel erfgoed en is akkoord bevonden. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat niet koud tegen de pastorie en de kerk wordt aangebouwd. Tevens mogen de aangegeven gronden voor niet meer dan 50% worden bebouwd (zie ook de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan) zodat er geen sprake zal zijn van een gesloten gevelwand die de pastorie en kerk zal opsluiten.

21 pagina 63. Gezien het ontbreken van maatschappelijk draagvlak voor de plannen op deze pagina stelt de PvdA voor de bebouwing op dit pleintje te laten vervallen. Het verlies aan parkeerplaatsen op deze locatie wordt niet of onvoldoende gecompenseerd voor de huidige bewoners in de omliggende straten. Hierdoor is het in strijd met artikel 6.3 Wro. Het voldoet niet aan een van de drie toetsingscriteria: heeft de locatie profijt van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen (profijtbeginsel).

c. De mogelijkheid om het gebied te bebouwen is al opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan Stadshart Centrum (Kop Beatrixstraat/Californiestraat) 2009 welke met instemming van het vorige college door uw raad is vastgesteld, het betreft derhalve conserverende regelgeving, voor deze locatie.
Artikel 6.3 Wro heeft betrekking op welke zaken burgemeester en wethouders moeten betrekken bij hun beslissing om een verzoek om planschade en heeft in deze geen relevantie.

Tot slot willen wij opmerken dat in het raadsbesluit is opgenomen het voorstel in te stemmen met het standpunt van het college om vóór 1 januari 2015 geen uitvoering te geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.

22. Prinsenhof. Blz. 65. In de volksmond het Assorgiaplein genoemd. Dit particuliere initiatief moet volgend de PvdA worden gesteund. De door het college aanbevolen afmeting van het pleintje, 30 x 40 m, doet te kort aan de kansen van dit gebied.
In de oorspronkelijke duiding werd de bebouwing aan de Noordwestzijde van de Spoorstraat geofferd aan de ruimtelijke kwaliteit van deze invulling. Hierdoor, en met de bebouwing eromheen, krijgt het pleintje de kwaliteit die de PvdA voorstaat. Doordat de grote mate van medewerking en van betrokkenheid en eigenaren van de bestaande winkels is dit een situatie die moet worden uitgenut.
Wij stellen dan ook voor ruimte te maken voor dit initiatief door de Spoorstraat ter hoogte van dit geplande pleintje te verbreden zodat het pleintje direct aan de Spoorstraat komt te liggen. Dit betekend ook dat er dan ruimte ontstaat waardoor het parkeren volledig ondergronds kan worden gerealiseerd

c. Het college kan zich vinden in het standpunt van de PvdA en zijn daarom al in het ontwerp bestemmingsplan zo goed mogelijk aan de wensen van dit plan tegemoet gekomen (inclusief de mogelijkheid om het pleintje door te trekken naar de Spoorstraat). Ook aan de zienswijzen die de heer Assorgia heeft ingediend aan de hand van dat ontwerpplan wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen. Om deze reden wordt in de nota van beantwoording voorgesteld het wijzigingsgebied waarbinnen het plan moet vallen ook verder uit te breiden.

Concreet bestemmen kan echter niet aangezien de planvorming nog geen financiële dekking heeft en definitief uitgekristalliseerd is. Met betrokkenen is goed overleg gevoerd. Het college kan zich alleen niet vinden in het realiseren van een hotel accommodatie in het plan gezien de bereikbaarheid en de wens dat deze voorziening dient plaats te vinden op Willemsoord, hiermee kan door betrokkenen worden ingestemd.

23. pagina 66. Het splitsen van het verkeer over de Kanaalweg door een richting over de Dijkweg te geleiden vinden wij onjuist. Juist deze weg is van belang om het verkeer, als semirandweg, adequaat om het stadshart heen te loodsen.
De relatief brede en veilige Kanaalweg is een prachtige omleiding voor het stadshart en dient hiervoor niet opgeofferd te worden aan de belangen van projectontwikkelaars voor het te bebouwen dijkgebied. De voorgestelde omleiding over de "Dijkweg"vinden wij onvoldoende en een devaluatie van de bestaande verkeerssituatie.

c. De in de toelichting voorgestelde verandering van verkeer over de Kanaalweg maken deel uit van het project voor het Dijkgebied.
De plannen voor dat gebied staan gepland buiten de houdbaarheid van het thans vast te stellen bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010. Het bestemmingsplan laat die bouwplannen dan ook niet toe. Het aangehaalde kaartje op pagina 66 refereert dan ook naar het uitwerkingsplan van waaruit deze is overgenomen en welke is vastgesteld door uw Raad.

24. Pagina 92. kolom 92. kolom. Werkstraat ? moet Weststraat zijn. Correctie.

c. De straatnaam is inderdaad verkeerd weergegeven. Middels de nota van beantwoording zal worden voorgesteld deze fout te herstellen.

25. pagina 108. 6.5.2 Wijziging ex artikel 3.6 WRO. Tweede zin. "Er is dan ook gekozen voor een uitgestelde manier van besluitvorming, die niet het karakter heeft van een verplichting voor burgemeester en wethouders". Graag een toelichting op de strekking van deze zin omdat bijvoorbeeld op dit moment het nog in ontwikkeling is wat het advies van de twee parkeergarages uiteindelijk zal worden.

c. De betreffende zin heeft betrekking op de gebieden die zijn aangewezen als wijzigingsgebieden en waarvoor burgemeester en wethouders een wijzigingsplan kunnen opstellen.
De reden om een aantal gebieden op de verbeelding (plankaart) als zodanig aan te wijzen is het feit dat de voorgenomen plannen daar onvoldoende financieel gedekt zijn waardoor de economische haalbaarheid niet gegarandeerd is. Het concreet bestemmen van deze in het uitwerkingsplan opgenomen plannen is dan ook niet mogelijk.
Om te voorkomen dat bij het beschikbaar komen van de financiële middelen een totaal nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden is gekozen om deze gebieden te vervatten binnen een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om met een vereenvoudigde procedure de bestemming te wijzigen zodat het op die manier mogelijk wordt de plannen te verwezenlijken en de benodigde vergunningen te verlenen. De vereenvoudigde procedure voorziet wel in de verplichting de belangen af te wegen, het plan tervisie te legging, de mogelijkheid zienswijzen in te dienen en eventueel na vaststelling beroep in te stellen.
Tot slot, een wijzigingsbevoegdheid is een discretionaire bevoegdheid, met andere woorden het is een keuze van het bevoegd gezag om van een wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken en geen verplichting.

26. Enige weken geleden is de Nota Bouwen en Parkeren vastgesteld. Hierin is het parkeren in relatie met bouwen vastgelegd. In deze nota is een tabel opgenomen waarin wordt aangegeven wat de eisen zijn tot parkeren, de parkeernorm, en functie van het te bouwen object. Echter, de parkeernorm voor grootschalige detailhandel is in deze tabel blanco gelaten. In alle vastgestelde bestemmingsplannen tot nu toe is deze parkeernorm voor grootschalige detailhandel expliciet opgenomen (6,5 per 100m2 bvo). Dit zou kunnen leiden tot een juridisch dispuut. Welke van deze regelgeving is nu primus en welke de secundus als het gaat om bepalen wat de parkeernorm is voor grootschalige detailhandel. De Nota bouwen en parkeren of het bestemmingsplan.

c. Het bestemmingsplan is juridisch altijd bepalend voor de parkeernorm, om deze reden zijn de parkeernormen uit de nota bouwen en parkeren ook opgenomen als bijlage bij de regels (bijlage 3) en wordt hiernaar direct verwezen vanuit de regels.
Het is inderdaad juist dat de parkeernorm door de raad recent is herzien. In de nota van beantwoording wordt daarom dan ook voorgesteld de meest recente normen als bijlage 3 aan het plan toe te voegen als vervanging van de thans in het plan opgenomen normen.
De reden waarom in de Nota bouwen en parkeren welke in april 2011 door uw raad is vastgesteld geen getal is gegeven voor grootschalige detailhandel is gelegen in het feit dat deze functie niet passend word bevonden voor het centrumgebied, dit geld tevens voor de functie volkstuin, manege, tuincentrum etc.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als er nog inhoudelijke of technische vragen zijn in de aanloop naar de commissie en raadsvergadering dan kunt u altijd terecht bij de behandelende afdeling Ruimte Wonen en Ondernemen, team Planontwikkeling.

Den Helder, 22 juli 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing