gemeente
Den Helder

Registratienummer:	RVO11.0122	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling: Behandelend ambtenaar: Telefoonnummer: E-mail adres:	Ruimte, Wonen en Ondernemen R.M. van Buuren-Keizer (0223) 67 8818 r.keizer@denhelder.nl	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: • Nota van beantwoording • Raadsbesluit • Bestemmingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Stadshart Centrum 2010"		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. naar aanleiding van een aantal zienswijzen het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals omschreven in de nota van beantwoording;
3. het bestemmingsplan "Stadshart Centrum 2010", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.214BPStadshart2010-VST1, langs elektronische weg vast te stellen;
4. de volledige verbeelding van het bestemmingsplan "Stadshart Centrum 2010" op papier vast te stellen;
5. vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400. 214BPStadshart2010-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
7. 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.

Publiekssamenvatting
Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 is opgesteld op grond van het Uitwerkingsplan Stadshart. In het Uitwerkingsplan is aangegeven hoe de vernieuwing van het stadshart voortvarend op de rails kan worden gezet, door de inzet van meerdere projecten. Met het bestemmingsplan Stadshart Centrum worden deze projecten planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 49 zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp. In de nota van beantwoording worden deze zienswijzen van een reactie voorzien. Sommige zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, andere zienswijzen worden weerlegd.

De raad wordt voorgesteld de nota van beantwoording en het bestemmingsplan Stadshart Centrum vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld om 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.

Inleiding
Het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 bestaat in hoofdlijnen uit het Winkelhart, het Stadspark, de Dijkbuurt, de Grachtengordel en het Stadshart wonen. De begrenzing van het plan is afgestemd op de concrete projecten uit het Uitwerkingsplan. Het betreft de projecten: Kop Beatrixstraat, Kop Spoorstraat en reconstructie Spoorstraat, aanleg stadspark, Zusterhuis, Koningsdriehoek en Koningstraat, Molenplein, gaten in de Grachtengordel, bebouwing Breewaterstraat/Molenstraat en het Prinsenhof (voor een uitgebreide beschrijving van de projecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan geeft een planologische bouwtitel voor deze projecten. Daarnaast, en even zo belangrijk, geeft het bestemmingsplan een actuele regeling voor de bestaande delen van het stadshart.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij 49 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn verwerkt en in de nota van beantwoording van een reactie voorzien.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de projecten in het stadshart, die onderdeel uitmaken van de stadsvernieuwingsplannen. Met de vernieuwing van het stadshart ontwikkelt Den Helder zich de komende jaren tot een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad. Dit zorgt ervoor dat partijen geloven in de stad en durven te investeren. Maar ook dat de huidige inwoners in Den Helder blijven en nieuwe inwoners zich zullen vestigen in de stad.

Kader
De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de bestemmingsplanprocedure staat beschreven.

Argumenten
Om een aantrekkelijke, bruisende en maritieme stad te ontwikkelen en hoogwaardige, gedifferentieerde woonmilieus te realiseren worden meerdere (bouw)projecten in het stadshart opgezet. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 wordt planologische uitvoering gegeven aan deze (bouw)projecten.

Tegen het bestemmingsplan zijn in totaal 49 zienswijzen ingediend. In grote lijnen wordt hieronder een samenvatting gegeven van de zienswijzen en onze reactie hierop.

Californiestraat, Molenplein, Breewaterplein, Dijkbuurt
De meeste zienswijzen zijn gericht tegen de woningbouwprojecten aan de Californiestraat, het Molenplein, Breewaterplein, en de Dijkbuurt. Omwonenden zijn het niet eens met de komst van de nieuwbouw en de daarmee gepaard gaande verdwijning van parkeerplaatsen.

De betreffende woningbouwplannen vormen het verbindende thema van het stadshart. Attractieve woonmilieus en een voorzieningenaanbod op niveau, moeten de bestaande bewoners binden en nieuwe aantrekken. Wonen in combinatie met ander functies zorgt voor een aantrekkelijk, maar ook veilig en leefbaar gebied. Vandaar dat deze woonmilieus in het bestemmingsplan zijn opgenomen en ook gehandhaafd blijven, ondanks de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn voor de Californiestraat en het Molenplein reeds bouwvergunningen verleend die inmiddels onherroepelijk zijn.

Wel heeft het college besloten om, vanwege het geringe draagvlak, vóór 1 januari 2015 geen uitvoering te geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.

Koningstraat Noord
Daarnaast zijn meerdere zienswijzen ontvangen tegen het toekennen van een woonbestemming, in plaats van een horecabestemming, op de panden in de Koningstraat Noord. De panden zouden hierdoor worden beperkt in hun gebruik.

De keuze om een woonbestemming op deze panden te leggen was ingegeven vanuit de gedachte uit het Uitwerkingsplan, om de harde horeca te verplaatsen naar Willemsoord en de Koningstraat te transformeren naar een woonstraat. Echter, omdat deze verplaatsing niet op korte termijn gaat plaatsvinden, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen door een gemengde bestemming op de panden te leggen. Hiermee wordt zowel horeca als wonen in de betreffende panden toegestaan.

Parkeergarage locatie Zusterflat
Enkele zienswijzen zijn gericht tegen de toekomstige parkeergarage, locatie Zusterflat, en de angst voor geluidsoverlast die hierdoor zou ontstaan.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is ter aanvulling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit rapport is het geluid dat wordt veroorzaakt door de parkeergarage, getoetst aan de gestelde grenswaarden uit de milieuregelgeving. Uit het rapport blijkt dat er mogelijkheden zijn om een parkeergarage te realiseren binnen de grenswaarden. Hiermee zijn de zienswijzen dan ook weerlegd.

Windkracht 13
Al geruime tijd bestaat een discussie over de bestemming voor het pand Windkracht 13. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming "Cultuur en Ontspanning" met de aanduiding ondergeschikte horeca opgenomen. Door de eigenaresse van het pand is verzocht om een volledige horecabestemming op te nemen, zodat een restaurantfunctie mogelijk wordt gemaakt.

Omdat voor het gebied Kop Beatrixstraat de mogelijkheid is opgenomen voor categorie 2 horeca (restaurants, lunch- en tearooms, ijssalons) en Windkracht 13 binnen de directe invloedsfeer ligt van dit gebied, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door de aanduiding horeca tot en met categorie 2 op het pand te leggen.

Plan Assorgiaplein
Door een aantal ondernemers is een plan opgesteld om de omgeving Spoorstraat/Koningstraat te ontwikkelen. Onderdeel van het plan is de realisatie van een hotel.

Het plan van de ondernemers is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt het mogelijk een plein te vormen en eventueel bebouwing naar achteren te plaatsen. De mogelijkheid tot de ontwikkeling van een hotel wordt niet mogelijk gemaakt. Het uitwerkingsplan geeft aan dat het tekort in Den Helder aan overnachtingscapaciteit gerealiseerd wordt op Willemsoord. Daarnaast is de voorgestelde locatie binnenstedelijk, waardoor deze per auto moeilijk te bereiken is. Om deze reden wordt op dit punt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Maatschappelijk draagvlak
Tijdens een informatiebijeenkomst in november 2010, waarbij het ontwerp bestemmingsplan werd gepresenteerd, bleek over het algemeen een positieve grondhouding ten aanzien van het plan.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen binnengekomen. De meeste zienswijzen zijn gericht tegen de woningbouwprojecten, waaronder het Breewaterplein. Vanwege het geringe draagvlak voor deze ontwikkeling heeft het college besloten om vóór 1 januari 2015 geen uitvoering te geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het Breewaterplein.

Financiële consequenties
In de planexploitatie van Zeestad CV/BV worden de investeringen en opbrengsten verantwoord, die gepaard gaan met de stedelijke vernieuwing in Den Helder. Zo ook voor de ontwikkelingen in het Stadshart. De planexploitatie voor fase 1 van het Stadshart, die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt wordt, kent een sluitend resultaat. Het plan is dan ook financieel uitvoerbaar. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, het Helders Weekblad en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt. Tevens krijgen de indieners van een zienswijze de nota van beantwoording toegestuurd en worden zij ingelicht over de vervolgprocedure.

Realisatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, het Helders Weekblad en onze website. Vervolgens worden de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden in beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd, ter voorkoming dat het bestemmingsplan in werking treedt na afloop van de beroepstermijn.

Den Helder, 31 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing