

Raadsvergadering d.d. : 25 september 2017

Besluit nummer : RB17.0037

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Postkantoor 2017

De raad van de gemeente Den Helder;

Overwegende,

dat conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg heeft plaats gevonden met diverse instanties en andere overheden;

dat in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Postkantoor 2017 als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-ONT1 met ingang van 17 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt, alsook een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat er gedurende de voorgenoemde zes weken vier zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat deze zienswijzen zijn opgenomen en van commentaar zijn voorzien in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Postkantoor 2017";

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO17.0047 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 13 juli 2017, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Postkantoor 2017 gewijzigd vast te stellen;

dat voorafgaande aan de raadsvergadering het college van burgemeester en wethouders een Besluit hogere Waarden Verkeer, BP "Postkantoor 2017" hebben vastgesteld;

dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 11 september 2017;

besluit:

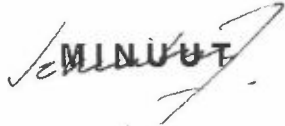
1. De nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 vast te stellen;
2. De door indiener 1 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. De door indiener 3 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen;
4. De door indieners 2 en 4 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen overeenkomstig het voorstel in de nota van beantwoording;
5. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Postkantoor 2017" de in hoofdstuk 4 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
- 6.a Dat het karakter van het uiterlijk van het postkantoor wordt geborgd;**
- 6.b binnen de combinatie cultuur, wonen en 10% horeca¹;**
7. Het bestemmingsplan "Postkantoor 2017", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-VST1, met de in de nota van beantwoording aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
8. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
9. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;

¹ Amendement van de fractie van Behoorlijk Bestuur e.a. met nummer AM17.00021

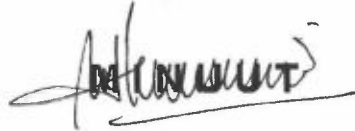
10. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
11. dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 25 september 2017.

voorzitter
Koen Schuiling

 MINUUT

griffier
mr. drs. M. Huisman

 MINUUT



GROENLINKS

ChristenUnie

Amendement

De gemeenteraad van Den Helder, in vergadering bijeen op 25 september 2017;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouder van 13 juli 2017 tot het vaststellen van het bestemmingsplan Postkantoor 2017 (nummer RVO17.0047);

besluit:

- I. aan het ontwerpbesluit RB17.0037, een nieuw beslispunt 6 toe te voegen, dat als volgt luidt:
 6. dat het karakter van het uiterlijk van het postkantoor wordt geborgd binnen de combinatie cultuur, wonen en 10% horeca.
- II. de beslispunten 6 t/m 10 van het ontwerpbesluit te hernummeren.

Namens de fracties van

Behoorlijk Bestuur
M.C. Wouters

Beter voor Den Helder
G. Assorgia

ChristenUnie
T. Biersteker-Giljou

GroenLinks
C.J. Dol-Cremers

Fractie Vermooten
M. Vermooten

Vrije Socialisten
K. van Driesten

Toelichting.

Wethouder Wagner heeft in de commissie Stadsontwikkeling en –beheer op 11 september 2017 in de meest brede bewoordingen toegezegd dat het uiterlijk van het postkantoor wordt geborgd. Daarbij is aangegeven dat het horecadeel niet meer dan 10% zal zijn. Wij vinden het van belang dat deze toezegging onderdeel uitmaakt van het besluit.

Registratienummer:	RVO17.0047	Portefeuillehouder:	O.R. Wagner
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter	• ID17.02908 Nota van beantwoording ontw. Bp;	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817	• ID17.02909 Toelichting ontw. bestemmingsplan;	
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl	• ID17.02910 Regels ontw. bestemmingsplan;	
		• ID17.02911 Verbeelding ontw. bestemmingsplan;	
		• ID17.02912 toelichting bijlage 1 (Synthegra)	
		• ID17.02913 toelichting bijlage 2 (ecologie)	
		• ID17.02914 toelichting bijlage 3 (akoestisch rapport);	
		• ID17.02915 toelichting bijlage 4 (luchtkwaliteit)	
		• ID17.02916 toelichting bijlage 5 (bodemonderzoek)	
		• ID17.02918 regels bijlagen	
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Postkantoor 2017		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 vast te stellen;
2. De door indiener 1 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te volgen;
3. De door indiener 3 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen;
4. De door indieners 2 en 4 ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen overeenkomstig het voorstel in de nota van beantwoording;
5. Op grond van overwegingen welke zijn vastgelegd in de "Nota van beantwoording ontwerp Bestemmingsplan Postkantoor 2017" de in hoofdstuk 4 van deze nota voorgestelde wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
6. Het bestemmingsplan "Postkantoor 2017", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-VST1, met de in de nota van beantwoording aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen.
7. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
8. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.213BPPostk2017-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is;
10. dat het bijbehorend raadsvoorstel en nota van beantwoording integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan 'Postkantoor 2017' is opgesteld vanuit de wens om het gebouw van het voormalige postkantoor aan de Middenweg 172-174 in Den Helder te behouden. Deze wens komt mede voort uit het Coalitieakkoord 2015-2018 waarin de ontwikkeling van het stationsgebied prioriteit krijgt en waarbij de herontwikkeling van het voormalige postkantoor specifiek is genoemd.

In het bestemmingsplan 'Postkantoor 2017' wordt het voormalige postkantoor conserverend bestemd en worden de gebruiksmogelijkheden van het gebouw verruimd om een goede blijvende invulling aan het gebouw te kunnen geven.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het voormalig postkantoor openbaar te verkopen. Een van de voorwaarden is dat de glazen vleugel wordt voorzien in de functie ten behoeve van cultuur en ontspanning. Het gebruik als museum valt binnen deze functie omschrijving. De overige invulling van het gebouw moet een bijdrage leveren aan de levendigheid van het Stationsplein. Hierbij wordt o.a. de mogelijkheid gecreëerd om op de verdieping een aantal nieuwe woningen of 'startups' te realiseren.

Ten aanzien van het huidige gebruik kan gesteld worden dat het nieuwe bestemmingsplan in tegenstelling tot het thans vigerende bestemmingsplan voorziet in de functie van museum.

Los van bovenstaande geldt voor het plangebied momenteel geen actueel bestemmingsplan. Het huidige plan dat op het plangebied betrekking heeft stamt uit juli 2003. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente voor haar gehele grondgebied bestemmingsplannen dient vast te stellen en dat deze elke 10 jaar herzien dienen te worden. Met het onderhavige plan wordt hieraan voldaan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn door 4 personen/instanties zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en onze reactie daarop wordt behandeld in de "Nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017". Hierin wordt ook geadviseerd hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen. Daarnaast worden in de Nota van beantwoording tevens ambtshalve voorstellen gedaan tot wijzigingen naar aanleiding van tussentijds gewijzigd beleid/ ingediende aanvragen en geconstateerde omissies.

De raad wordt voorgesteld de nota van beantwoording vast te stellen. De daarin opgenomen voorstellen over te nemen en vervolgens het bestemmingsplan Postkantoor 2017 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het postkantoor aan de Middenweg in Den Helder is een karakteristiek gebouw op een prominente plek. Het is ontworpen in 1964 en gebouwd in 1967 volgens het Wederopbouwplan voor Den Helder zoals na de oorlog opgesteld door Wieger Bruin. Het station was eind jaren '50 naar het zuiden teruggelegd om de oostelijke en westelijke delen van Den Helder beter met elkaar te verbinden. Vanuit het station werd de Beatrixstraat als een doorbraak naar de Rijkswerf aangelegd om ook deze beter bij de stad te kunnen betrekken. Het verving het oude postkantoor bij de Postbrug en deed met zijn omvang en uitstraling recht aan de ambities van de wederopbouw in de groeiende marinestad. Het gebouw is ontworpen door Jo Kruger uit Voorburg. Het gebouw is door zijn sprekende gevelgeleding en expressief vormgegeven dakrand een voorbeeld van een modern gebouw dat in reactie op het in die tijd heersende strenge functionalisme een eigenzinnige uitstraling heeft.

In verschillende rapportages wordt het gebouw omschreven als een zorgvuldig vormgegeven gebouw dat de moeite van het behouden waard is. Het gebouw is door de Rijksdienst voor Monumentenzorg opgenomen in een preselectie van typerende postkantoren uit de wederopbouwperiode (de Korte, 2005), maar is niet benoemd als rijksmonument.

Uitgesproken is het gebouw van het voormalige postkantoor te behouden en er een nieuwe bestemming aan gegeven. In het Coalitieakkoord 2015-2018 heeft de ontwikkeling van het stationsgebied prioriteit gekregen, waarbij de herontwikkeling van het voormalige postkantoor specifiek genoemd is.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het voormalig postkantoor openbaar te verkopen. Uw raad is hier met raadsinformatiebrief nr. RI17.0027 over geïnformeerd. Een van de voorwaarden aan de verkoop is dat de glazen vleugel wordt voorzien in de functie ten behoeve van cultuur en ontspanning. Het gebruik als museum valt binnen deze functie omschrijving. De overige invulling van het gebouw moet een bijdrage leveren aan de levendigheid van het Stationsplein, bijvoorbeeld door horeca. Hierbij wordt de mogelijkheid gecreëerd om op de verdieping een aantal nieuwe woningen of 'startups' te realiseren.

Het voormalige postkantoor bestaat uit vier lagen: een kelder, begane grond, een tweetal tussen verdiepingen (1e etage), in het midden van het pand en aan de noordzijde, een tweede etage." Het heeft een oppervlakte van 3.581m², waarvan 966m² in de kelder.

Achter het gebouw staan een bijgebouw van KPN (circa 1.300m²) en een monumentale Duitse telefoonbunker uit de Tweede Wereldoorlog.

Vanuit de wens om het gebouw van het voormalige postkantoor aan de Middenweg in Den Helder te behouden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Daarnaast geldt voor het plangebied momenteel geen actueel bestemmingsplan. Het huidige plan dat op het plangebied betrekking heeft stamt uit juli 2003. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente voor haar gehele grondgebied bestemmingsplannen dient vast te stellen en dat deze elke 10 jaar herzien dienen te worden. Met het onderhavige plan wordt hieraan voldaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijk resultaat is een actueel bestemmingsplan te laten vaststellen dat voldoet aan de huidige wetgeving en dat tot stand is gekomen met afweging van zienswijzen van belanghebbenden en betrokken overheidspartners.

Met het bestemmingsplan wordt beoogd het gebouw van het voormalige postkantoor te behouden. Essentieel hiervoor is de gebruiksmogelijkheden zodanig ruim te nemen dat met een goede invulling van de het gebouw zorg wordt gedragen voor het behoud van het gebouw.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die stelt dat alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar, en elektronisch ontsloten dienen te worden.

Daarnaast worden in het Besluit ruimtelijke ordening procedurele regels gegeven aangaande het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels geven de verplichting aan overleg te voeren met belanghebbende andere overheden en het hoogheemraadschap.

Dit verslag is opgenomen in hoofdstuk 5.1 van de toelichting.

Binnen het plangebied zijn de volgende (beleids)notities verwerkt:

- Het bestaande bestemmingsplan;
- Structuurvisie Den Helder 2025 (2012);
- Waterplan Den Helder;
- Nota bouwen en parkeren;
- VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009;

De beleidsnotities en de inhoud zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Argumenten

Vaststellen bestemmingsplan Postkantoor 2017

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat alle bestemmingsplannen jonger dienen te zijn dan 10 jaar. De sanctie voor oudere plannen is dat op de gebieden die onder die plannen zijn begrepen geen leges meer mogen worden geheven die betrekking hebben op ruimtelijke plannen. Het huidige bestemmingsplan voor het dateert uit juli 2003, en dient om die reden vervangen te worden door een nieuw plan.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor het plangebied waarin alle relevante gemeentelijke-, provinciale en rijks ruimtelijke beleidsstukken zijn meegenomen.

In het bestemmingsplan zijn naast staand beleid de volgende zaken opgenomen:

1. Middenweg 172-174 (voormalig postkantoor)

Het nu geldende bestemmingsplan Geleerdenbuurt Oost 2003 is vastgesteld op 1 juli 2003. In dat plan was de locatie bestemd als Maatschappelijke doeleinden, met een aanduiding Kantoor toegestaan.

In de tussentijd is de functie als postkantoor van het pand beëindigd en is het pand in bezit van de gemeente.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is de functie van museum positief bestemd.

In het belang van het behoud van het markante gebouw biedt het bestemmingsplan een ruime bestemming ten aanzien van het gebruik van het gebouw. Voor de begane grond, vooral voor de zuidelijke vleugel is voorzien in een openbare functie. Behalve aan cultuur is ook dienstverlening mogelijk. De bovenverdieping mogen ook gebruikt worden ten behoeve van wonen en aan-huis-gebonden beroepen.

Voorwaarde aan het beoogde gebruik is echter wel dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn voor de beoogde functies. In de planregels is dan ook een directe relatie aangebracht met de gemeentelijke parkeernota, en de eis neergelegd dat hieraan voldaan dient te worden. Hierdoor wordt voorkomen dat nieuw gebruik een onaanvaardbare belasting kan geven voor de in de omgevingen aanwezige openbare parkeerplaatsen.

Om het huidige gebouw te behouden is er voor gekozen om in de bouwvoorschriften de maatvoering van het bestaande gebouw aan te houden. Ook het bouwvlak is hierop geënt.

2. KPN-centrale en historische bunker.

Behalve het voormalige postkantoor voorziet het bestemmingsplan ook in het bestemmen van het daarachter gelegen KPN-centrale en historische bunker. In het ontwerpbestemmingsplan waren beide locaties

Verwisseld en bij de vaststelling wordt voorgesteld dit te herstellen. Ook wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld de maatschappelijke bestemming te veranderen voor de KPN centrale in een bedrijfsbestemming omdat deze bestemming rechtens bij een KPN-centrale behoort.

De KPN-centrale is voorzien van een noodaggregaat met bijbehorende dieselopslag, om deze reden dient bij het realiseren van eventuele toekomstige appartementen hiermee rekening te worden gehouden. Om dit

te waarborgen wordt voorgesteld de regels aan te vullen, waarbij voorafgaand aan de te realiseren appartementen aangetoond moet worden dat de bedrijfsvoering van de KPN-centrale niet wordt belemmerd.

3. Detailhandel en horeca

De Detailhandelsfederatie Den Helder heeft met het indienen van een zienswijze zijn zorgen geuit over het toestaan van detailhandel en horeca in het te renoveren postkantoor.

Ten aanzien van detailhandel kan gesteld worden **detailhandel specifiek in de regels is uitgesloten**, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel zoals bv een aan een museum verbonden winkel.

Ten aanzien van horeca voorziet het ontwerp bestemmingsplan wel in het hard opnemen van horeca van de categorie 1 tot en met 3 over maximaal 50% van de begane grond van de Middelweg 172-174.

Op 1 juli jl. is de wet Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd in het bijzonder de Ladder duurzame verstedelijking. Op grond van deze ladder moet een duidelijke beschrijving plaatsvinden van de behoefte aan een ontwikkeling. Omdat voor de Middenweg 172-174 nog geen nieuwe eigenaar bekend is en daardoor ook nog geen zicht is op de concrete ontwikkeling kan deze in het onderhavige bestemmingsplan ook geen duidelijke beschrijving opgenomen worden. Om deze reden wordt voorgesteld het direct mogelijk maken van horeca op grond van de regels uit het plan te verwijderen en alleen ondergeschikte horeca toe te laten. Daarnaast wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid in de regels op te nemen die horeca mogelijk maakt nadat voldaan wordt aan de bepalingen van de Ladder duurzame verstedelijking.

Ook wordt de horeca categorieën in deze wijzigingsbevoegdheid beperkt tot categorie 2 en 3 in overeenstemming met de bestaande beleidsvisies voor de binnenstad.

Het bovenstaand komt ook tegemoet aan de wensen van Koninklijke Horeca Nederland die onderdeel uitmaken van de Detailhandelsfederatie.

4. Overige zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

In de Nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 worden voorstellen gedaan ten aanzien van de beantwoording van de ingediende zienswijzen en hoe de zienswijzen verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

In de Nota van beantwoording worden ook ambtshalve wijzigingsvoorstellen gedaan. Deze hebben betrekking om het verwoorde beleid in de toelichting actueel te houden alsook om geconstateerde omissies in de regels en op de verbeelding op te lossen.

Maatschappelijke aspecten

Op grond van de Referendumverordening (artikel 2, lid b) gemeente Den Helder 2012 komt dit raadsvoorstel niet in aanmerking voor het houden van een referendum. De reden hiervoor is dat de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan dient plaats te vinden in overeenstemming met de termijnen genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Wat uitvoering betreft van wetgeving van hogere bestuursorganen waaromtrent de raad geen beleidsvrijheid heeft.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen.

Op het ontwerp bestemmingsplan hebben wij binnen de daartoe gesteld termijn van vier personen/instanties zienswijzen ontvangen.

Deze zijn van commentaar voorzien in de nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 welk onderdeel uitmaakt van het bijbehorende raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan benodigd is.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan is daarna elektronisch raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Realisatie

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit kenbaar gemaakt aan Gedeputeerde Staten van Noord Holland, en aan de betrokken Ministers. Gedurende een termijn van 6 weken kunnen zij besluiten tot het uitvaardigen van een aanwijzing indien de wijzigingen in strijd zijn met het provinciaal- en/of rijksbeleid.

Na deze termijn wordt het besluit bekend gemaakt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina in Den Helder op Zondag 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, 13 juli 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling


MINUUT

secretaris
Robert Reus


MINUUT



Nota van beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan
Postkantoor 2017

Juli 2017

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven welke in het kader van art 3.8, lid 1 Wro door ons ontvangen zijn.

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Postkantoor 2017 heeft vanaf 17 april 2017 tot en met 29 mei 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn door 4 personen/instanties zienswijze(n) ingediend.

In hoofdstuk 3 van deze nota worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld deze komen voort uit geconstateerde onjuistheden in het plan dan wel door nieuwe ontwikkelingen en nieuw vastgesteld beleid.

In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting weergegeven inhoudende hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen en welke voorstellen naar uw raad worden gedaan om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Procedure

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het nummer van de zienswijze komt overeen met het nummer in de bijlage.

Na vaststelling door de Raad van de voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het moment van bekendmaking wordt verlengd naar zes weken indien

- Gedeputeerde Staten of VROM- inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht t.o.v. het ontwerp.

Gedurende de termijn van ter inzage (zes weken) kan een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
 - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel
- waarop het beroep betrekking heeft en waarvoor een voorlopige voorziening is ingedient.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
 - voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

2. Behandelen Zienswijzen en commentaar

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De nummers van de zienswijzen zijn gebundeld per indiener en zijn terug te vinden in een aparte bijlage bij het raadsvoorstel en besluit. Voor de volgorde is de datum van registreren aangehouden.

1. Indiener 1 (AI17.02887, 26 april 2017).

**BMD Advies namens KPN
Ebweg 18
2991 LT Barendrecht**

Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 26 april 2017.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Indiener 1 geeft aan dat:

KPN is eigenaar van het pand aan de Boerhaavestraat 15, 1782 AA te Den Helder en daarom als belanghebbende aan te merken.

Gewijzigd gebruik

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel waarop het pand van KPN is gelegen aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk' en de functie-aanduiding 'nutsbedrijf'. Dit is niet geheel overeenkomstig het huidige gebruik. In de KPN-centrale worden verbindingen voor telecommunicatie tot stand gebracht en vinden aanverwante activiteiten plaats. Deze activiteiten staan bekend als nutsvoorziening.

Daarnaast zijn er in het KPN-pand diverse installaties aanwezig, waaronder een noodstroom-aggregaat en een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1.000 liter diesel. Op basis van lijst 2 van Bijlage 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vallen de activiteiten binnen de KPN centrale daarom in milieucategorie 2.

Daarom stellen wij de volgende wijziging voor: de locatie van het KPN-pand aan te duiden met de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Reactie:

Indiener geeft aan dat de activiteiten welke worden uitgevoerd bekend staan als Nutsvoorziening. Nutsvoorzieningen vallen onder de hoofdgroep van bestemmingen "Bedrijf". Aangezien het pand van KPN het enige pand binnen dit bestemmingsplan is welke valt binnen deze bestemming is het niet nodig deze hoofdgroep verder te differentiëren. Het voorzien van het pand met de bestemming Bedrijf is afdoende. Daarbij kunnen de regels uit het ontwerp bestemmingsplan voor maatschappelijk overgezet worden naar de bestemming Bedrijf.

Aangezien het pand de enige bedrijfsbestemming is binnen het plangebied kan in de regels worden opgenomen dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan, en hoeft hiervoor geen aparte aanduiding te worden opgenomen.

Monumentale aanduiding

Daarnaast heeft het KPN-gebouw in het ontwerpbestemmingsplan de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' gekregen. Het KPN-pand is echter nooit aangemerkt als een monument, maar de nabijgelegen bunker wel (deze bunker is overigens niet zo aangeduid in het ontwerpbestemmingsplan).

KPN wil ook niet dat de aanduiding 'rijksmonument' op het KPN-pand opgenomen wordt. Belangrijkste argument voor KPN is dat zij voor plaatsing van apparatuur de vraag en het aanbod op de telecommunicatiemarkt volgen. Snelle aanpassingen aan het pand kunnen noodzakelijk zijn om op een juiste manier de telecommunicatie te verzorgen in de regio. Wanneer het pand van KPN aangewezen wordt als rijksmonument, zal KPN voor veel aanpassingen een vergunning aan moeten vragen. Dit levert vertraging op en maakt KPN minder flexibel in het optimaal verzorgen van het netwerk.

Daarom stellen wij de volgende wijziging voor: voor het KPN-pand geen specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' opnemen en deze aanduiding bij de bestemming van de bunker vermelden.

Reactie:

De reactie van BMD is volkomen terecht. De aanduiding is op het verkeerde gebouw geplaatst. Voorgesteld wordt daarom de aanduiding op het juiste gebouw te plaatsen.

Dichterbij gelegen geluidgevoelige bestemming

Met het voorgenomen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om op korte afstand woningen te realiseren op de eerste verdieping in het nabijgelegen voormalige postkantoor. KPN dient zich uiteraard aan geldende wet- en regelgeving te houden, in dit geval specifiek aan paragraaf 2.8 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Maar KPN vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt.

Daarom stellen wij het volgende voor: u onderzoekt of KPN wordt gehinderd door dit bestemmingsplan, nu en in de toekomst. Dat voldaan wordt aan de afstandscriteria uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" biedt immers op zich niet zonder meer de garantie dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering, zoals blijkt uit jurisprudentie.

Reactie:

De KPN-centrale met noodstroomvoorziening en daarbij behorende dieselopslag is aan te merken als een inrichtingstype A.

De afstand van de inrichting tot de thans aanwezige bestaande naastgelegen woningen bedraagt 6 meter. De voorgenomen mogelijke woningbouw is in het ontwerp bestemmingsplan gelegen op 12 meter. Hiermee is de afstand tot de bestaande woningen maatgevend voor enige belemmering in de bedrijfsvoering. In het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Postkantoor 2017 wordt de afstand tot de mogelijk toekomstige woningbouw nog meer vergroot door het opnemen van een aanduiding wonen op het pand Middenweg 172-174. Daarmee wordt de potentiële afstand tot woningbouw vergroot naar 23 meter hemelsbreed. De afstand tot de bestaande woningbouw zal daardoor altijd maatgevend zijn met betrekking tot het activiteitenbesluit.

Zoals aangegeven betreft de KPN-centrale met noodaggregaat en daarbij behorende dieselopslag op grond van de VNG richtlijn een categorie 2 bedrijf.

Door de aanwezigheid van woningbouw in combinatie met de functies in het pand Middenweg 172/174, en d KPN-centrale is het gebied aan te merken als een gemengd gebied.
Op grond hiervan is de minimale richtafstand tot een gevoelige functie 10 meter en maximaal 30 meter.

De aard van de inrichting in ogenschouw nemende wordt de afstand van minimaal 23 van de KPN-centrale tot de gevoelige bestemming aanvaardbaar geacht om een goede woonomgeving te waarborgen te meer daar de afstand tot de bestaande woningbouw de afstand tot de KPN-centrale ongeveer een factor kleiner is.

Om te voorkomen dat de KPN-centrale in zijn gebruik beperkt wordt ten gevolgen van de voorgenomen woningbouw wordt na overleg met de indiener van de zienswijze voorgesteld een aanvullende regel op te nemen die dit moet voorkomen.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

- a. Op de verbeelding ter plekken van de KPN-centrale de bestemming Maatschappelijk te veranderen in Bedrijf. In de regels de bestemming Bedrijf op te nemen uitgaande van de regels in het ontwerp bestemmingsplan voor maatschappelijk gespecificeerd op de KPN-centrale conform tekstvoorstel bijlage 1.
 - b. Artikel 4.1, lid b uit de regels te schrappen.
 - c. De verbeelding aan te passen waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument' wordt verplaatst van de KPN-centrale naar de naastgelegen bunker.
 - d. Aan artikel 3.3 van de Regels, de regel toe te voegen met de tekst "woningbouw is toegestaan onder de voorwaarde dat vooraf aangetoond dient te worden dat de nabijgelegen KPN-Centrale gehuisvest in Boerhavestraat 15 op grond van afdeling 2.8 van het activiteitenbesluit niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd".
-

2. Indiener 2 (AI17.03092, 15 mei 2017).



Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingeboekt op 15 mei 2017.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

De Detailhandelsfederatie Den Helder is van mening dat uitbreiding van de vierkante meters detailhandel zeer onwenselijk is. Dit heeft zij dan ook telkens betoogd, onder andere in het bestuurlijk overleg dat de Detailhandelsfederatie Den Helder heeft met, onder andere, wethouder Lolke Kuipers. Gezien de saneringsdrift in de Helderse binnenstad van ook de gemeente Den Helder zelf, een beleid dat de gemeente zelf ook aanhangt.

Groot is dan ook onze verbazing dat op het moment dat de gemeente zelf van een pand, in dit geval het voormalige postkantoor, afwil, zij er, naar de mening van de Detailhandelsfederatie Den Helder, puur om commerciële redenen, zowel een detailhandels als een horecabestemming aan koppelt.

De Detailhandelsfederatie Den Helder kan zich niet aan de indruk onttrekken dat dit enkel gedaan is om de verkoopbaarheid van het voormalig postkantoor te bevorderen. Een belang dat uiteraard de gemeente zelf dient, maar echter in strijd is met de belangen van de Helderse detailhandel.

Ook de Koninklijke Horeca Nederland (afdeling Den Helder is eveneens aangesloten bij de Detailhandelsfederatie Den Helder) heeft al aangegeven in haar brief van 1 maart 2017 aan het college dat zij een telkenmale uitbreiding van de horeca niet wenselijk vindt.

Op basis van de bovenstaande argumenten maakt de Detailhandelsfederatie Den Helder bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Postkantoor 2017.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de bestemmingen detailhandel en horeca van het pand te verwijderen.

Reactie:

Detailhandel

Bovenstaande ingediende zienswijze treft op dit punt onzes inziens geen doel.

Het ontwerp bestemmingsplan staat binnen de bestemming Gemengd, welke is gelegen op het voormalige postkantoor geen extra detailhandel toe.

In artikel 3.3, lid b wordt dit zelfs expliciet uitgesloten.

De enige vorm van detailhandel welke is toegestaan betreft ondergeschikte detailhandel. Conform artikel 1.46 van artikel 1 wordt hieronder verstaan "niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is

gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 5% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100m².

Het doel van deze ondergeschikte detailhandel is het bijvoorbeeld mogelijk maken een museum winkel te exploiteren als onderdeel van het museum. Indien ondergeschikte detailhandel niet expliciet en redelijk in een bestemmingsplan is geregeld, leert de jurisprudentie ons dat hiervoor een percentage van 15% nog tot het redelijke wordt beschouwd. Omdat het in het onderhavige plan wel is geregeld (conform andere bestemmingsplannen in Den Helder) kunnen de aangegeven percentages en oppervlak aangehouden worden.

Het bestemmingsplan behoeft ten aanzien van het beperken van detailhandel niet aangepast te worden en ten aanzien van ondergeschikte detailhandel wordt geadviseerd het bestemmingsplan niet aan te passen.

Horeca

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan staat alleen horeca van de categorie 1, 2 en 3 tot een oppervlak van 50% van de begane grond (en op de begane grond) toe binnen de bestemming Gemengd.

Binnen deze categorie horeca is op grond van artikel 1, leden 1.34 tm 1.36 toegestaan:

1.34 horeca van categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht 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;

1.35 horeca van categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.36 horeca van categorie 3

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

Door het alleen toestaan van deze categorieën horeca is horeca welke voorziet in het verstrekken van logies (hotels/motels) danwel natte horeca (cafés) niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke beleidsnota's geven voor de locatie aan dat "het station en omgeving wordt vernieuwd en in functie verstrekt. Er zal sprake zijn van een intensivering van het ruimtegebruik. Bij het station zullen kantoren, onderwijsvoorzieningen, horeca en woningen komen. De locatie van het hoofdstadskantoor, al dan niet met behoud van het karakteristieke beeld van het postgebouw, wordt hierbij betrokken."¹

De daarop vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder 2020 geeft in het bijlage boek de visie op horeca weer.² In deze visie worden de ambitie en visie ten aanzien van Horeca in het stadshart weergegeven. In het algemeen wordt gesteld dat:

- concentreren centrumfuncties in compacter gebied;
- horeca laten aansluiten op centrumfuncties;
- uitplaatsing van de nachthoreca uit de Koningstraat, deze passen beter op Willemsoord en sluiten aan bij het entertainment programma;
- inkrimping nachthoreca, uitbreiding avondhoreca, geen uitbreiding dag horeca, in totaalaanbod geen uitbreiding;
- meer diversiteit en kwaliteit in horeca-aanbod;
- verbetering van de entrees van het Stadshart: kop Beatrixstraat en stationsomgeving.

Aantallen:

- 70-75 horecazaken in het Stadshart;
- 10-15 harde horeca zaken, waarvan max. 1200m² horeca met een nachtvergunning.

¹ Structuurplan Stadshart Den Helder 2020;

² Hoofdstuk 5 van het Bijlageboek Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder,

In de bijbehorende begrippenlijst wordt verduidelijkt wat met de verschillende horecatypen wordt bedoeld.

1. Winkel ondersteunende / daghoreca

Bedrijven met een functie die veelal is gekoppeld aan winkelopeningstijden. Zij richten zich op dezelfde doelgroep als de nabijgelegen detailhandel. Voorbeelden: lunchroom, cafetaria en ijssalon.

2. Zacht uitgaan / avondhoreca

Bedrijven met een autonome horecafunctie waarbij de nadruk ligt op de dag en vroege avond. Met name de restaurants en grand cafés vallen in deze categorie.

3. Hard uitgaan / nachthoreca

Bedrijven met een autonome horecafunctie waarbij de nadruk ligt op de avond en nacht. Met name (dans)cafés en discotheken vallen in deze categorie.

4. Combinatie

Bedrijven met een brede functie die bij meerdere van de vorige categorieën worden ondergebracht.

Op grond van dit beleid zou de in het ontwerp bestemmingsplan toegestane Horeca categorie 1 niet wenselijk zijn.

Ten aanzien van de in het ontwerpplan opgenomen horeca categorieën 2 en 3 kan geconstateerd worden dat deze wel aansluiten bij de wensen en behoefte ter plekke.

Ladder duurzame verstedelijking

per 1 juli jl. is de ladder-systematiek (art 3.1.6 lid 2 Bro) gewijzigd

Deze stelt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Omdat een feitelijke invulling thans nog niet kan worden gegeven omdat nog niet duidelijk is wat de invulling zal zijn van de nieuwe eigenaar van het gebouw kan de bovengenoemde afweging thans nog niet plaatsvinden.

Om deze reden getuigt het hard opnemen van de horecafunctie in het bestemmingsplan niet van het bedrijven van goede ruimtelijke ordening.

Voorgesteld wordt dan ook:

1. Artikel 3.1, lid f van de regels te verwijderen, en
2. voor het gebouw Middenweg 172-174 van een wijzigingsbevoegdheid op te nemen welke het mogelijk maakt de functie horeca categorie 2 en 3 toe te voegen, e.e.a. conform tekst bijlage 4 van deze nota;

Op deze wijze kan indien dit door een initiatiefnemer gewenst is de bestemming worden aangepast waarbij hij in het wijzigingsplan dient aan te tonen dat voldaan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Ondergeschikte Horeca

Wel is het gewenst om voor de wel toegestane functies een beperkte horecafunctie toe te staan. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfskantine of om de mogelijkheid tot een kleine horecavoorziening als onderdeel van het museum.

Voorwaarde is dat deze vormen van horeca ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat van dergelijke retail op genoemde locaties een autonome attractie uitgaat op consumenten. Om deze reden wordt voorgesteld een maximum metrage per vestiging te hanteren, van maximaal 10% van het totale oppervlak tot een maximum van 100 m² per individuele vestiging.

Voorgesteld wordt daarom:

Artikel 3.3 lid c tekstueel te wijzigen in "horeca is uitgesloten met uitzondering van ondergeschikte horeca van maximaal 10% van de BVO van de begane grond tot een maximum van 100m²."

Artikel 3.3, lid d te schrappen en de rest van het artikel te vernummeren.

Samengevat kan gesteld worden dat:

- Detailhandel al niet mogelijk was in het ontwerp bestemmingsplan, alleen ondergeschikte detailhandel. Dat door het duidelijk omschrijven van de term ondergeschikte detailhandel de invloed hiervan op de binnenstad te verwaarlozen zal zijn;
- Met het overnemen van de in deze nota gedane voorstellen Horeca niet meer hard bestemd wordt in het bestemmingsplan, wel wordt ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt. Door een duidelijke relatie met de andere mogelijke activiteiten zal de invloed op de binnenstad ook te verwaarlozen zijn.

De functie zelfstandige horeca kan middels een wijzigingsbevoegdheid wel weer aan het plan worden toegevoegd echter daarvoor dient dan wel de z.g. Ladder duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Hierdoor wordt voor een dan in te dienen plan de nadere afweging gemaakt of de Middenweg 172-174 de aangewezen plek is om horeca toe te voegen. Echter dit maakt geen onderdeel meer uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door:

1. Artikel 3.1, lid f van de regels te verwijderen, en voor het gebouw Middenweg 172-174 van een wijzigingsbevoegdheid op te nemen welke het mogelijk maakt de functie horeca categorie 2 en 3 toe te voegen, e.e.a. conform tekst bijlage 4 van deze nota;
 2. artikel 3.3 lid c, tekstueel te wijzigen in "horeca is uitgesloten met uitzondering van ondergeschikte horeca van maximaal 10% van de BVO van de begane grond tot een maximum van 100m²."
 3. Artikel 3.3, lid d te schrappen en de rest van het artikel te vernummeren.
-

3. Indiener 3 (AI17.04590, ingedient 29 mei 2017, inboekt 31 mei 2017).



Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ontvangen op 29 mei 2017.

De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Algemeen

Allereerst willen wij de gemeenteraad er op wijzen, dat in maart 2014 een Bestemmingsplan Stationslocatie 2014 aangenomen is door de gemeenteraad van Den Helder.

Dit bestemmingsplan omvatte het gehele gebied van de stationslocatie, zoals staat beschreven op pagina 8 in Bijlage 1 toelichting Rapport Synthesa (pdf).

U heeft als gemeenteraad van Den Helder aan de Raad van State gevraagd dit bestemmingsplan te vernietigen. Op grond van de in uw eigen raad genomen besluit van 6 mei 2014 onder nummer AU14.05233.

In dit raadsbesluit is o.a. opgenomen:

- zo spoedig mogelijk te komen met een nieuw bestemmingsplan;
- per omgaand een raadsvoorstel voor te bereiden, waarbij het nieuwe bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zodanig wordt aangepast dat de rooilijn van de huidige bebouwing niet verandert en er daardoor geen onnodige dure verplaatsing van de ondergrondse infrastructuur nodig is;
- te komen met een plan tot de herinrichting van de stationslocatie in nauw overleg met de omwonenden, waarbij het huidige postkantoor en het NS station behouden blijft.

In de eerste bullit geeft u als raad aan, dat het college zo spoedig mogelijk diende te komen met een nieuw bestemmingsplan stationslocatie. Dit voorliggende bestemmingsplan is slechts een postzegel uit het gevraagde bestemmingsplan. Uw wens voor een compleet bestemmingsplan is door uw college niet gehonoreerd. Wij verzoeken de gemeenteraad het voorliggende plan niet aan te nemen in uw raad, maar het college van Burgemeester en Wethouders erop aan te spreken om zich te houden aan uw wens een compleet bestemmingsplan stationslocatie aan u voor te leggen.

Ook het gevraagde overleg met omwonenden heeft niet plaatsgevonden. Uw burgerparticipatie bestond slechts van een presentatie van de huidige plannen, waarbij inspraak niet mogelijk was. Ook was er geen inspraak mogelijk bij de inrichting van de stationslocatie en hebben wij als werkgroep niet eens zienswijzen kunnen indienen om dat de gemeente Den Helder nalatig is geweest om te komen met nieuw bestemmingsplan. Als omwonenden kunnen er dus weer alleen zienswijzen worden ingediend, wat meestal uitloopt op rechtspraak.

Wij vragen u als hoogste bestuursorgaan om het college van Burgemeester en Wethouders zich te laten houden aan de besluiten, die u als gemeenteraad heeft genomen. En te komen met een volledig bestemmingsplan Stationslocatie, waarbij er nauw overleg plaats vind met de omwonenden, zoals u in uw eerdere besluit bedoeld had.

Reactie:

De door indiener 3 en 4 aangehaald raadsbesluit waarna hij refereert, betreft geen raadsbesluit maar een door de raad aangenomen motie (nr. M14.00012) aangenomen in de raadsvergadering van 6 mei 2014. (motie en brief is als bijlage 2 opgenomen)

De reden om niet een nieuw bestemmingsplan op te stellen met eenzelfde plangebied als dat van het bestemmingsplan Stationslocatie 2014 is voornamelijk van praktische aard. Met het vervallen van het bestemmingsplan Stationslocatie 2014 traden op grond van de Wet ruimtelijke ordening weer alle onderliggende bestemmingsplannen inwerking, een situatie die tot op heden voortduurt.

Op grond van de huidige geldend bestemmingsplannen ontstond een conserverende situatie. De bestaande situatie werd vastgelegd en nieuwe gebouwen waren (zonder afwijkingsprocedures) niet meer mogelijk. Een planologische situatie welke gelijk zou zijn met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het voormalige postkantoor (Middenweg 172-174) zou meegenomen worden met het op 28-11-2016 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Stadshart West 2016. Dit omdat het hele plangebied van het thans nog vigerende bestemmingsplan Geleerdenbuurt Oost ook in het plangebied van Stadshart West 2016 valt en hiermee een integraal plan zou ontstaan voor het hele plangebied.

Omdat de planologische wensen op dat moment ten behoeve van de invulling van het gebouw onvoldoende bekend waren kon het gebouw niet met het bestemmingsplan Stadshart West 2016 meegenomen worden. Inmiddels is er mede naar aanleiding van marktonderzoek wel een duidelijk zicht op deze wensen die vertaald zijn naar het huidige bestemmingsplan.

De overige gebieden die eerder waren meegenomen in het vervallen bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zullen meegenomen worden met een herziening van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010. Dit omdat deze gebieden een veel sterkere binding hebben met dat plangebied en tevens een toegangsportaal vormen tot het stadshart.

Niet valt in te zien waarom er een apart bestemmingsplan moet komen voor de Stationslocatie te meer daar dit weer tot een verdere versnippering zal leiden van de gebieden.

Bestemmingsplannen Postkantoor 2017

Op de website van gemeente Den Helder hebben wij de documenten, behorend bij het bestemmingsplan, gevonden. De behandeling zal zijn op volgorde van de gepubliceerde documenten, met uitzondering van de verbeelding, welke wij als eerste zullen behandelen.

Verbeelding

In de verbeelding is een plangebied opgenomen met een drietal gebouwen: het oude postkantoor, thans het Rob Scholte Museum, het KPN Gebouw en de telefoonbunker. De omliggende gronden en percelen, welke behorende bij de gebouwen, waaronder een tweetal garages, parkeergrond en een groot achterliggend grasveld, zijn niet meegenomen in het plangebied. Over dat gebied had de werkgroep graag ook zienswijzen willen indienen wat nu niet tot de mogelijkheid is.

Wij zijn dan ook van mening, dat deze gronden (grasveld en parkeergrond) en de twee garageboxen, behorend bij de percelen, meegenomen dienen te worden in het plangebied.

Reactie:

De door indiener aangehaalde overige gronden zijn gelegen in het op 28 november vorig jaar door de raad vastgestelde bestemmingsplan Stadshart West 2016. Dat bestemmingsplan heeft 3 maal ter visie gelegen, gedurende de perioden van tervisielegging hadden indieners hun reactie op dat bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. Tevens zijn gedurende de bestemmingsplan procedure 2 inloopavonden gehouden waarin de mogelijkheid werd geboden om informatie in te winnen en commentaar te geven op dat bestemmingsplan. De uitnodigingen van die avonden zijn huis aan huis verspreid binnen dat plangebied.

Dat indieners geen gebruik hebben gemaakt van voorgenoemde inspraakmogelijkheden is aan hun. Niet valt in te zien waarom gevraagde locaties alsnog in het voorliggende bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen, zodat zij alsnog zienswijzen kenbaar kunnen maken.

Het document gepubliceerd als pdf met document naam "Reactie ingekomen stuk", getiteld Ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 is een document wat niet rechtsgeldig is. Het document heeft een publicatiedatum, die niet overeenkomt met de publicatie in de krant. De publicatiedatum in de krant was 17 april in plaats van de in document genoemde datum van 3 april.

Reactie:

Niet geheel duidelijk wordt wat bedoeld wordt met de pdf met document naam "reactie ingekomen stuk", getiteld Ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017.

Het formele elektronische bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl evenals als pdf op de gemeentelijke website. Het door indiener aangehaalde document maakte daar geen deel van uit.

Los hiervan, zowel op de gemeentelijke website als op www.ruimtelijkeplannen.nl staat de oorspronkelijke publicatie dat het ontwerp bestemmingsplan per 3 april ter inzage zou leggen.

Deze publicatie is daarna gerectificeerd, waarbij het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage is gelegd vanaf 17 april. Wellicht is hierdoor bij indiener verwarring ontstaan.

Voor de zienswijzen van indiener heeft dit geen gevolgen, deze zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen. Niet valt in te zien waarom het e.e.a. niet rechtsgeldig zou zijn.

Alle op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken hebben binnen de in de rectificatie genoemde termijn ter inzage gelegen op de daartoe geëigende manier.

In deze publicatie is opgenomen, dat het college van Burgemeester en Wethouder het voormalige postkantoor openbaar wil verkopen via een tender verkoop. Wij willen er op wijzen, dat uw gemeenteraad op 10 april 2017 de nota afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018 heeft vastgesteld.

In deze nota is een paragraaf opgenomen, dat de huidige huurders recht hebben van eerste koop.

Eerder in 2015 besloot uw gemeenteraad unaniem, dat het de voorkeur had voor verkoop van het postkantoor aan het Rob Scholte Museum. De werkgroep Stationslocatie is van mening dat er alles aan gedaan dient te worden om het Rob Scholte Museum te realiseren en roept de gemeenteraad op hier zijn uiterste best voor te doen.

Reactie:

Bovengenoemde zaak betreft geen onderdeel van het bestemmingsplan, en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant.

De toelichting van het bestemmingsplan geeft op pagina 13 een zestal doelen weer, die zijn opgenomen in de Strategische Visie 2020. Eén van de doelen staat als volgt omschreven;

- Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.

Het Rob Scholte Museum zou in staat gesteld dienen te worden om dit doel uit de strategische visie op goede wijze in te vullen als het gaat om Kunst en Cultuur in het stadshart van Den Helder. Ook op pagina 19 geeft de toelichting zelf aan, dat het voormalige postkantoor met een diverse invulling van functies, waaronder de openbare, cultuur- en horeca functie een bijdrage levert aan de aantrekkingskracht van Den Helder.

Het Rob Scholte Museum kan volgens ons de genoemde functies precies de juiste invulling geven. Een openbare plek, waar kunst en cultuur samen komen. Het Rob Scholte Museum zou wel eens een grote (inter)nationale publiekstrekker kunnen worden, die ook traffic en een economische impuls geeft aan ons stadshart.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid in het gebouw Middenweg 172-174 als museum te gebruiken.

De op pagina 15 genoemde woonvisie past niet in een pand als het voormalige postkantoor. Het oude kantoorgebouw is op zeer moeilijke wijze om te bouwen tot woningen. De hoge kosten voor appartementen levert niet de beoogde betaalbare woningen voor de genoemde doelgroepen. Ook de beoogde tien appartementen geven geen impuls aan de binnenstad en de economische kunnen als nihil worden beschouwd. Woningstichting Den Helder heeft reeds aangegeven, dat woningen economisch onhaalbaar zijn in dit pand, helemaal als de woningen ook nog duurzaam moeten zijn. De werkgroep vindt woningbouw op de locatie van het oude postkantoor onwenselijk. Ook heeft de gemeente in de voorbereidingen nooit gevraagd of buurtbewoners bezwaren zouden hebben met woningbouw.

Reactie:

Uit gesprekken met marktpartijen wordt de bovenstaande mening niet gedeeld. Zij zien mogelijkheden tot het realiseren van een beperkt aantal woningen. Juist in het kader van een leefbaar stadshart is het wenselijk verschillende functies te combineren. Ook ten aanzien van de thans aanwezige (clandestiene) bewoning hebben ons nooit klachten vanuit de buurt bereikt.

Tevens onderschrijven wij de zienswijze van de KPN, welke door BMD Advies aan u is toegezonden.

Wij vinden dat een dienstwoning mogelijk moet zijn bij de ontwikkeling van het oude postkantoor. De dienstwoning, die alleen gebruikt mag worden in samenhang met de ontwikkeling van het gebouw als museum met zijn bijbehorende functies. Als de dienstwoning aan de noordzijde wordt gesitueerd heeft deze geen enkele invloed op het functioneren van het KPN gebouw.

Reactie:

Ten aanzien van de Reactie van BMD verwijzen wij naar de reactie op die zienswijzen. Uit die reactie blijkt dat met een aanvullende voorwaarde het realiseren van woningen niet onmogelijk is. Het gebruik van één van de mogelijke woningen als dienstwoning behoort binnen de mogelijkheden van het ontwerp bestemmingsplan.

Op pagina 20 gaat het over de parkeernormen. De cijfers, die genoemd worden in het document, zijn niet gebaseerd op het parkeren op eigen grond. Hier worden ook de openbare parkeerplaatsen meegerekend.

In de eerste alinea van de zienswijze hebben wij al aangegeven, dat de verbeelding niet alle percelen en gronden van de drie panden, zoals genoemd in het bestemmingsplan, in de verbeelding meeneemt.

Als de gronden mee worden opgenomen in het bestemmingsplan is de mogelijkheid van parkeren op eigen grond voor het Rob Scholte Museum wel degelijk haalbaar op basis van de parkeernota.

Reactie:

De Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016 is niet meer het vigerende beleidsstuk, deze nota is vervangen door de Nota Parkeernormen Den Helder. De toelichting dient hierop nog aangepast te worden.

Om te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd die behoren bij een functie is dit als harde regel in de regels opgenomen. (artikel 3.3, lid e van de ontwerp regels)

Uit de toelichting blijkt dat bij een nieuwe inrichting 6 parkeerplaatsen nodig zijn ten opzichte van de bestaande situatie. De omliggende gronden danwel de mogelijkheid tot het realiseren van een parkeerkelder biedt afdoende mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Bijlage 1 - Geen verdere zienswijzen

Bijlage 2 - Quick scan ecologie

De quickscan is duidelijk niet compleet geweest. Op het dak van het Rob Scholte Museum leeft en broedt al jaren een beschermd meeuwenkoppel. Het nest zit altijd op dezelfde plek en wordt ieder jaar door dit koppel opnieuw gereedgemaakt voor het broedseizoen en heeft al veel nageslacht geleverd.

Ook op andere plaatsen in het gebied zijn regelmatig nesten te vinden. Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten het broedseizoen en is daardoor onvolledig en onjuist.

Reactie:

Zoals uit het bestemmingsplan blijkt is dit gericht op behoud van het bestaande gebouw. Ook de meeuwen op het dak hoeven dus niet te vrezen dat zij hun broedplek kwijtraken. Ten aanzien van de uitvoering van eventuele inpassende werkzaamheden dient op grond van bestaand regelgeving (Natuurbeschermingswet) rekening te worden gehouden met broedende vogels. Aangezien de broedplekken per jaar kunnen verschillen dienen deze voorafgaande aan de werkzaamheden geïnventariseerd te worden waarna beken moet worden welke maatregelen getroffen moeten worden om het broedgedrag niet te verstoren. Dit is ook zo verwoord in paragraaf 3.6 van de toelichting.

Bijlage 3 - 'Geluidonderzoek Transformatie vm. postkantoor Middenweg 172 -174 Den Helder', RUD Noord-Holland Noord, 3 maart 2017

Zeestad is op dit moment nog bezig met de reconstructie van de Middenweg. Ten tijde van de inzage legging van het voorgenomen bestemmingsplan Postkantoor 2017, heeft de Werkgroep Stationslocatie geen onderzoek kunnen doen naar de echte geluidsbelasting van het verkeer door middel van metingen, de Werkgroep Stationslocatie behoudt zich het recht om later in het traject van het bestemmingsplan aanvullingen te doen op deze zienswijzen.

Reactie:

Het geluidsonderzoek is gebaseerd op het verkeersmodel waarin de nieuwe situatie voor het station is ingevoerd. Op basis van dit verkeersmodel is het mogelijk een akoestisch model te genereren die op goede wijze de geluidsbelasting op de gevels weergeeft. Niet valt in te zien waarom het onderzoek niet zou voldoen.

Bijlage 4 - Bijlage 4 'Den Helder Stationsgebied - Onderzoek luchtkwaliteit', Movares, november 2013
Het onderzoek van Movares is gedateerd en is een onderzoek gebaseerd op nieuwbouw stadhuis op de stationslocatie. Er zou een nieuw onderzoek moeten plaatsvinden op de huidige situatie, waarbij er eventueel nog zienswijzen kunnen worden ingediend. De Werkgroep Stationslocatie behoudt zich ook hier het recht voor om later in het traject van het bestemmingsplan aanvullingen te doen op deze zienswijzen.

Reactie:

In paragraaf 3.8 van de toelichting is duidelijk gemotiveerd waarom het onderzoek uit 2013 ondanks het feit dat deze ouder is dan 2 jaar nog steeds gebruikt kan worden. Niet valt in te zien waarom dit niet zo is.

Bestemmingsplan Postkantoor 2017 Hogere Waarden

Omdat uit onze zienswijze blijkt dat woningen in het gebouw aan Middenweg 172-174 onwenselijk zijn en niet reëel wordt geacht wegens de torenhoge bouwkosten, waarbij de doelen uit de woonvisie niet gehaald kunnen worden. Daarom is de werkgroep stationslocatie van mening, dat dit bestemmingsplan in zijn geheel overbodig is en kan worden vernietigd.

Reactie:

Zoals blijkt uit eerdere reacties betreft het hier een mening van indiener die niet feitelijk onderbouwd is. Uit gesprekken met marktpartijen is gebleken dat het thans voorgestelde bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden biedt om het gebouw te behouden en financieel te exploiteren.

Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het bestaande museum te kunnen voorzetten. Dit in tegenstelling tot het thans vigerende bestemmingsplan waarin het gebruik als museum niet is toegestaan.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren maar niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

De toelichting paragraaf 3.1 aan te passen waarbij het gedeelte welke betrekking heeft op de inmiddels vervallen Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016 wordt verwijderd.

4. Indiener 4 (AI17.04591, ingekomen 29 mei 2017).



Procedureel:

De zienswijzen is bij ons ingekomen 29 mei 2017 en ingeboekt op 31 mei 2017.
De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend, zijn gemotiveerd en geadviseerd wordt deze ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

Reactie:

De zienswijzen komen bijna volledig overeen met die van indiener 3 de werkgroep Stationslocatie, de Reacties zullen daarom ook overeenkomen met de reactie op die zienswijzen.

Algemeen

Allereerst willen wij de gemeenteraad er op wijzen, dat in maart 2014 een Bestemmingsplan Stationslocatie 2014 aangenomen is door de gemeenteraad van Den Helder.
Dit bestemmingsplan omvatte het gehele gebied van de stationslocatie, zoals staat beschreven op pagina 8 in Bijlage 1 toelichting Rapport Synthegra (pdf).

U heeft als gemeenteraad van Den Helder aan de Raad van State gevraagd dit bestemmingsplan te vernietigen. Op grond van de in uw eigen raad genomen besluit van 6 mei 2014 onder nummer AU14.05233.

In dit raadsbesluit is o.a. opgenomen:

- zo spoedig mogelijk te komen met een nieuw bestemmingsplan;
- per omgaand een raadsvoorstel voor te bereiden, waarbij het nieuwe bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zodanig wordt aangepast dat de rooilijn van de huidige bebouwing niet verandert en er daardoor geen onnodige dure verplaatsing van de ondergrondse infrastructuur nodig is;
- te komen met een plan tot de herinrichting van de stationslocatie in nauw overleg met de omwonenden, waarbij het huidige postkantoor en het NS station behouden blijft.

In de eerste bullit geeft u als raad aan, dat het college zo spoedig mogelijk diende te komen met een nieuw bestemmingsplan stationslocatie. Dit voorliggende bestemmingsplan is slechts een postzegel uit het gevraagde bestemmingsplan. Uw wens voor een compleet bestemmingsplan is door uw college niet gehonoreerd. Wij verzoeken de gemeenteraad het voorliggende plan niet aan te nemen in uw raad, maar het college van Burgemeester en Wethouders erop aan te spreken om zich te houden aan uw wens een compleet bestemmingsplan stationslocatie aan u voor te leggen.

Ook het gevraagde overleg met omwonenden heeft niet plaatsgevonden. Uw burgerparticipatie bestond slechts van een presentatie van de huidige plannen, waarbij inspraak niet mogelijk was. Als omwonenden kunnen er dus weer alleen zienswijzen worden ingediend, wat meestal uitloopt op rechtspraak.

Wij vragen u als hoogste bestuursorgaan om het college van Burgemeester en Wethouders zich te laten houden aan de besluiten, die u als gemeenteraad heeft genomen. En te komen met een volledig bestemmingsplan Stationslocatie, waarbij er nauw overleg plaats vind met de omwonenden, zoals u in uw eerdere besluit bedoeld had.

Reactie:

De door indiener 3 en 4 aangehaald raadsbesluit waarna hij refereert, betreft geen raadsbesluit maar een door de raad aangenomen motie (nr. M14.00012) aangenomen in de raadsvergadering van 6 mei 2014. (motie en brief zijn als bijlage 2 opgenomen)

De reden om niet een nieuw bestemmingsplan op te stellen met eenzelfde plangebied als dat van het bestemmingsplan Stationslocatie 2014 is voornamelijk van praktische aard. Met het vervallen van het bestemmingsplan Stationslocatie 2014 traden op grond van de Wet ruimtelijke ordening weer alle onderliggende bestemmingsplannen inwerking, een situatie die tot op heden voortduurt.

Op grond van de huidige geldende bestemmingsplannen ontstond een conserverende situatie. De bestaande situatie werd vastgelegd en nieuwe gebouwen waren (zonder afwijkingsprocedures) niet meer mogelijk. Een planologische situatie welke gelijk zou zijn met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het voormalige postkantoor (Middenweg 172-174) zou meegenomen worden met het op 28-11-2016 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Stadshart West 2016. Dit omdat het hele plangebied van het thans nog vigerende bestemmingsplan Geleerdenbuurt Oost ook in het plangebied van Stadshart West 2016 valt en hiermee een integraal plan zou ontstaan voor het hele plangebied.

Omdat de planologische wensen op dat moment ten behoeve van de invulling van het gebouw onvoldoende bekend waren kon het gebouw niet met het bestemmingsplan Stadshart West 2016 meegenomen worden. Inmiddels is er mede naar aanleiding van marktonderzoek wel een duidelijk zicht op deze wensen die vertaald zijn naar het huidige bestemmingsplan.

De overige gebieden die eerder waren meegenomen in het vervallen bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zullen meegenomen worden met een herziening van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010. Dit omdat deze gebieden een veel sterkere binding hebben met dat plangebied en tevens een toegangsportaal vormen tot het stadshart.

Niet valt in te zien waarom er een apart bestemmingsplan moet komen voor de Stationslocatie te meer daar dit weer tot een verdere versnippering zal leiden van de gebieden.

Bestemmingsplannen Postkantoor 2017

Op de website van gemeente Den Helder hebben wij de documenten, behorend bij het bestemmingsplan, gevonden. De behandeling zal zijn op volgorde van de gepubliceerde documenten, met uitzondering van de verbeelding, welke wij als eerste zullen behandelen.

Verbeelding

In de verbeelding is een plangebied opgenomen met een drietal gebouwen: het oude postkantoor, thans het Rob Scholte Museum, het KPN Gebouw en de telefoonbunker. De omliggende gronden en percelen, welke behorende bij de gebouwen, waaronder een tweetal garages, parkeergrond en een groot achterliggend grasveld, zijn niet meegenomen in het plangebied.

Wij zijn dan ook van mening, dat deze gronden (grasveld en parkeergrond) en de twee garageboxen, behorend bij de percelen, meegenomen dienen te worden in het plangebied.

Reactie:

De door indiener aangehaalde overige gronden zijn gelegen in het op 28 november vorig jaar door de raad vastgestelde bestemmingsplan Stadshart West 2016. Dat bestemmingsplan heeft 3 maal ter visie gelegen, gedurende de perioden van tervisielegging hadden indieners hun reactie op dat bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. Tevens zijn gedurende de bestemmingsplan procedure 2 inloopavonden gehouden waarin de mogelijkheid werd geboden om informatie in te winnen en commentaar te geven op dat bestemmingsplan. De uitnodigingen van die avonden zijn huis aan huis verspreid binnen dat plangebied.

Niet valt in te zien waarom gevraagde locaties alsnog in het voorliggende bestemmingsplan zouden moeten worden opgenomen, De gronden en functies die betrekking hebben op de aangehaalde gronden zijn op adequate manier bestemd in het bestemmingsplan Stadshart West 2016.

Het document gepubliceerd als pdf met document naam "Reactie ingekomen stuk", getiteld Ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017 is een document wat niet rechtsgeldig is. Het document heeft een publicatiedatum, die niet overeenkomt met de publicatie in de krant. De publicatiedatum in de krant was 17 april in plaats van de in document genoemde datum van 3 april.

Reactie:

Niet geheel duidelijk wordt wat bedoeld wordt met de pdf met document naam "reactie ingekomen stuk", getiteld Ontwerp bestemmingsplan Postkantoor 2017.

Het formele elektronische bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl evenals als pdf op de gemeentelijke website. Het door indiener aangehaalde document maakte daar geen deel van uit.

Los hiervan zowel op de gemeentelijke website als op www.ruimtelijkeplannen.nl staat de oorspronkelijke publicatie dat het ontwerp bestemmingsplan per 3 april ter inzage zou leggen. Deze publicatie is daarna gerectificeerd, waarbij het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage is gelegd vanaf 17 april. Wellicht is hierdoor bij indiener verwarring ontstaan.

Voor de zienswijzen van indiener heeft dit geen gevolgen, deze zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen. Niet valt in te zien waarom het e.e.a. niet rechtsgeldig zou zijn. Alle op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken hebben binnen de in de rectificatie genoemde termijn ter inzage gelegen op de daartoe geëigende manier.

In deze publicatie is opgenomen, dat het college van Burgemeester en Wethouder het voormalige postkantoor openbaar wil verkopen via een tenderverkoop. Wij willen er op wijzen, dat uw gemeenteraad op 10 april 2017 de nota afstoten gemeentelijkvastgoed 2017-2018 heeft vastgesteld.

In deze nota is een paragraaf opgenomen, dat de huidige huurders recht hebben van eerste koop.

Eerder in 2015 besloot uw gemeenteraad unaniem, dat het de voorkeur had voor verkoop van het postkantoor aan het Rob Scholte Museum. Uw college weigerde echter een prijs voor het gebouw te overleggen. Ook wees zij, tegen de al voor het overleg gemaakte afspraak in, een gesloten mediation traject met het museum af. Nimmer gaf de wethouder openheid over deze onbehoorlijke gang van zaken aan uw gemeenteraad.

Het Rob Scholte Museum heeft ook later in uw vergadering van 10 april 2017 bij mond e van Marc Nihot aangegeven het pand Middenweg 172-174 te willen kopen. Ook bij vrijwel alle eerdere contact momenten met uw raad heeft het museum de wens uitgesproken om tot aankoop over te gaan van het pand Middenweg 172-174.

Bij deze claimen wij dan ook als huurder van het vastgoedobject Middenweg 172-174 te Den Helder, het recht van eerste koop, zoals u aangegeven heeft in de nota afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018.

Reactie:

Bovengenoemde zaak betreft geen onderdeel van het bestemmingsplan, en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant.

De toelichting van het bestemmingsplan geeft op pagina 13 een zestal doelen weer, die zijn opgenomen in de Strategische Visie 2020. Eén van de doelen staat als volgt omschreven;

- Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.

Het Rob Scholte Museum zou in staat gesteld dienen te worden om dit doel uit de strategische visie op goede wijze in te vullen als het gaat om Kunst en Cultuur in het stadshart van Den Helder. Ook op pagina 19 geeft de toelichting zelf aan, dat het voormalige postkantoor met een diverse invulling van functies, waaronder de openbare, cultuur- en horeca functie een bijdrage levert aan de aantrekkingskracht van Den Helder.

Het Rob Scholte Museum kan de genoemde functies precies de juiste invulling geven. Een openbare plek, waar kunst en cultuur samenkomen. Met een horeca gelegenheid, die het museum versterkt, een museumwinkel met informatiepunt voor Den Helder, een lijstenmakerij en drukkerij, waarbij het oude ambacht met de tegenwoordige tijd samenkomt. Het Rob Scholte Museum wordt een grote (inter)nationale publiekstrekker, die ook traffic en een economische impuls geeft aan ons stadshart. Wij verwijzen u daarbij graag naar het businessplan van het Rob Scholte Museum, dat al vanaf 2104 in uw bezit is. Zonder een financiële onderbouwing, omdat het College van Burgemeester en Wethouders ons alle gevraagde financiële informatie onthield.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid in het gebouw Middenweg 172-174 als museum te gebruiken. Een kleine drukkerij en lijstenmakerij zijn ook mogelijk in het voorliggende bestemmingsplan.

De op pagina 15 genoemde woonvisie past niet in een pand als het voormalige postkantoor. Het oude kantoorgebouw is op zeer moeilijke wijze om te bouwen tot woningen. De hoge kosten voor appartementen levert niet de beoogde betaalbare woningen voor de genoemde doelgroepen. Ook de beoogde tien appartementen geven geen impuls aan de binnenstad en de economische kunnen als nihil worden beschouwd. Woningstichting Den Helder heeft reeds aangegeven, dat woningen economisch onhaalbaar zijn in dit pand, helemaal als de woningen ook nog duurzaam moeten zijn.

Reactie:

Uit gesprekken met marktpartijen wordt de bovenstaande mening niet gedeeld. Zij zien mogelijkheden tot het realiseren van een beperkt aantal woningen. Juist in het kader van een leefbaar stadshart is het wenselijk verschillende functies te combineren.

Tevens onderschrijven wij de zienswijze van de KPN, welke door BMD Advies aan u is toegezonden.

Wij vragen u alleen wel in het bestemmingsplan een dienstwoning toe te voegen, zoals u al eerder heeft toegestaan, die alleen gebruikt mag worden in samenhang met de ontwikkeling van het gebouw als museum met zijn bijbehorende functies, zoals hierboven is aangegeven. Als de dienstwoning aan de noordzijde word gesitueerd heeft deze geen enkele invloed op het functioneren van het KPN gebouw.

Reactie:

Ten aanzien van de Reactie van BMD verwijzen wij naar de reactie op die zienswijzen. Uit die reactie blijkt dat met een aanvullende voorwaarde het realiseren van woningen niet onmogelijk is. Het gebruik van één van de mogelijke woningen als dienstwoning behoort binnen de mogelijkheden van het ontwerp bestemmingsplan.

Wij wijzen er wel op dat voor de thans aanwezige bewoning van het gebouw nimmer een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik is afgegeven.

Op pagina 20 gaat het over de parkeernormen. De cijfers, die genoemd worden in het document, zijn niet gebaseerd op het parkeren op eigen grond. Hier worden ook de openbare parkeerplaatsen meegerekend.

In de eerste alinea van de zienswijze hebben wij al aangegeven, dat de verbeelding niet alle percelen en gronden van de drie panden, zoals genoemd in het bestemmingsplan, in de verbeelding meeneemt.

Als de gronden mee worden opgenomen in het bestemmingsplan is de mogelijkheid van parkeren op eigen grond voor het Rob Scholte Museum wel degelijk haalbaar op basis van de parkeernota.

Reactie:

De Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016 is niet meer het vigerende beleidsstuk, deze nota is vervangen door de Nota Parkeernormen Den Helder. De toelichting dient hierop nog aangepast te worden.

Om te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd die behoren bij een functie is dit als harde regel in de regels opgenomen. (artikel 3.3, lid e van de ontwerp regels)

Uit de toelichting blijkt dat bij een nieuwe inrichting 6 parkeerplaatsen nodig zijn ten opzichte van de bestaande situatie. De omliggende gronden danwel de mogelijkheid tot het realiseren van een parkeerkelder biedt afdoende mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Tevens staat meerdere malen in de toelichting, dat het gebouw is opgebouwd met drie lagen: de kelder, begane grond en een eerste étage. De opstellers van het bestemmingsplan en het college van Burgemeester en Wethouders, die opdracht hebben gegeven van het voorontwerpbestemmingsplan, weten duidelijk niet hoe het gebouw is opgebouwd. Het gebouw heeft vier lagen: een kelder, begane grond, een tweetal tussen verdiepingen (1e etage), in het midden van het pand en aan de noordzijde, een tweede etage.

Reactie:

Als eerste betreft het hier een ontwerp bestemmingsplan en niet een voorontwerp bestemmingsplan.

De tekst eerste verdieping op een aantal locaties in de toelichting leidt tot onduidelijkheid. Voorgesteld wordt daarom de tekst 1^e of eerste verdieping danwel verdieping te verwijderen en te vervangen door "verdiepingen" omdat het gaat over de verdiepingen boven de begane grond.

Dit geldt ook voor de tekst "twee bouwlagen" zoals vermeld in paragraaf 1.1. Van de toelichting. Geadviseerd wordt de bewoording van indiener 4 over te nemen om zo te komen tot een goede beschrijving van het gebouw.

Het woord étage komt in tegenstelling tot wat indiener aangeeft niet voor in de toelichting.

Bijlage 1 - Geen verdere zienswijzen

Bijlage 2 - Quick scan ecologie

De quickscan is duidelijk niet compleet geweest. Op het dak van het Rob Scholte Museum leeft en broedt al jaren een beschermd meeuwenkoppel. Het nest zit altijd op dezelfde plek en wordt ieder jaar door dit koppel opnieuw gereedgemaakt voor het broedseizoen en heeft al veel nageslacht geleverd.

Ook op andere plaatsen in het gebied zijn regelmatig nesten te vinden. Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten het broedseizoen en is daardoor onvolledig en onjuist.

Reactie:

Zoals uit het bestemmingsplan blijkt is dit gericht op behoud van het bestaande gebouw. Ook de meeuwen op het dak hoeven dus niet te vrezen dat zij hun broedplek kwijtraken. Ten aanzien van de uitvoering van eventuele inpandige werkzaamheden dient op grond van bestaand regelgeving (Natuurbeschermingswet) rekening te worden gehouden met broedende vogels. Aangezien de broedplekken per jaar kunnen verschillen dienen deze voorafgaande aan de werkzaamheden geïnventariseerd te worden waarna beken moet worden welke maatregelen getroffen moeten worden om het broedgedrag niet te verstoren. Dit is ook zo verwoord in paragraaf 3.6 van de toelichting.

Bijlage 3 - 'Geluidonderzoek Transformatie vm. postkantoor Middenweg 172 -174 Den Helder', RUD Noord-Holland Noord, 3 maart 2017

Zeestad is op dit moment nog bezig met de reconstructie van de Middenweg. Ten tijde van de inzage legging van het voorgenomen bestemmingsplan Postkantoor 2017, heeft het Rob Scholte museum geen onderzoek kunnen doen naar de echte geluidsbelasting van het verkeer door middel van metingen, de Werkgroep Stationslocatie behoudt zich het recht om later in het traject van het bestemmingsplan aanvullingen te doen op deze zienswijzen.

Reactie:

Het geluidsonderzoek is gebaseerd op het verkeersmodel waarin de nieuwe situatie voor het station is ingevoerd. Op basis van dit verkeersmodel is het mogelijk een akoestisch model te genereren die op goede wijze de geluidsbelasting op de gevels weergeeft.

Bijlage 4 - Bijlage 4 'Den Helder Stationsgebied - Onderzoek luchtkwaliteit', Movares, november 2013
Het onderzoek van Movares is gedateerd en is een onderzoek gebaseerd op nieuwbouw stadhuis op de stationslocatie. Er zou een nieuw onderzoek moeten plaatsvinden op de huidige situatie, waarbij er eventueel nog zienswijzen kunnen worden ingediend. Het Rob Scholte museum behoudt zich ook hier het recht voor om later in het traject van het bestemmingsplan aanvullingen te doen op deze zienswijzen.

Reactie:

In paragraaf 3.8 van de toelichting is duidelijk gemotiveerd waarom het onderzoek uit 2013 ondanks het feit dat deze ouder is dan 2 jaar nog steeds gebruikt kan worden. Niet valt in te zien waarom dit niet zo is.

Bestemmingsplan Postkantoor 2017 Hogere Waarden

Omdat uit onze zienswijze blijkt dat woningen in het gebouw aan Middenweg 172-174 onwenselijk zijn en niet reëel wordt geacht wegens de torenhoge bouwkosten, waarbij de doelen uit de woonvisie niet gehaald kunnen worden. Daarom is het Rob Scholte museum van mening, dat dit bestemmingsplan in zijn geheel overbodig is en kan worden vernietigd.

Reactie:

Zoals blijkt uit eerdere reacties betreft het hier een mening van indiener die niet feitelijk onderbouwd is. Uit gesprekken met marktpartijen is gebleken dat het thans voorgestelde bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden biedt om het gebouw te behouden en financieel te exploiteren. Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het gebouw Middenweg 172-174 als museum te gebruiken. Dit in tegenstelling tot het thans vigerende bestemmingsplan waarin het gebruik als museum niet is toegestaan.

Verder verwijzen wij naar alle voorafgaande correspondentie tussen gemeente Den Helder en het museum, ook die met u als gemeenteraad is gedeeld. Verder naar alle documenten, die naar uw College van Burgemeester en Wethouders zijn verzonden en gewisseld. Evenals alle toezeggingen, die zowel mondeling als schriftelijk zijn gedaan. Tot slot zal al de huidige en toekomstige correspondentie van het Rob Scholte Museum en de namens deze gevoerde en nog te voeren correspondentie van Friedberg & Mahn Advocaten & Mediators uit Amsterdam aan deze zienswijze dienen te worden toegevoegd. De vroegere, huidige en toekomstige correspondentie hebben allen rechtstreeks en onmiddellijk te maken met de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Reactie:

Niet valt in te zien wat de eerder aangehaalde correspondentie concreet heeft te maken met de feitelijke inhoud van het ontwerp bestemmingsplan zoals deze nu ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft pas vanaf 3 april 2017 en later gerectificeerd vanaf 17 april ter inzage gelegen. Vanaf deze data kon het ontwerp bestemmingsplan pas inhoudelijk worden ingezien.

De verwijzing naar alle eerdere correspondentie en (vermeende) toezeggingen almede naar huidige en toekomstige correspondentie kan in dit kader wegens het ontbreken van een concrete motivatie met het ontwerp bestemmingsplan als niet relevant danwel als onvoldoende gemotiveerd worden beschouwd.

Dit temeer daar het bestemmingsplan juist voorziet in de mogelijkheid tot legaliseren van het thans feitelijk gebruik van het pand, zijnde een museum en een woning.

Advies

De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen door:

1. de tekst "1^e" of "eerste" verdieping danwel verdieping in de toelichting te verwijderen en te vervangen door "verdiepingen".
2. de tekst "twee bouwlagen" zoals vermeld in paragraaf 1.1. van de toelichting. Geadviseerd wordt de bewoording van indiener 4 over te nemen om zo te komen tot een goede beschrijving van het gebouw.

De rest van de zienswijzen niet te volgen en ongegrond te verklaren

3. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Afbeelding pagina 4 vervangen door actuele ligging van de bestemmingsplannen conform bijlage 3.

toelichting

Door de wijziging wordt de actuele situatie weergegeven zoals deze geldt ten tijde van de besluitvorming over het bestemmingplan.

2. In paragraaf 2.5.8 van de toelichting wordt de Nota Bouwen en Parkeren 2011-2016 aangehaald. Deze nota is komen te vervallen bij het vaststellen van de Nota parkeernormen Den Helder door de Raad.

Deze paragraaf dient dienovereenkomstig aangepast te worden door het schrappen van de tekst welke betrekking heeft op de Nota Bouwen en parkeren 2011-2016.

3. In Paragraaf 3.1 wordt het parkeren gecontroleerd aan de Nota bouwen en parkeren 2011-2016. Omdat deze nota is komen te vervallen dient alleen gecontroleerd te worden aan de Nota parkeernormen Den Helder.

Deze paragraaf dient dienovereenkomstig aangepast te worden door het schrappen van de tekst welke betrekking heeft op de Nota Bouwen en parkeren 2011-2016.

4. Mede naar aanleiding van de voorstellen gedaan om de harde horecafunctie te laten vervallen in dit plan en hiervoor in de plaats een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dient de tekst in paragraaf 4.4.1. dienovereenkomstig aangepast te worden.

4. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen wordt voorgesteld:

- a. De zienswijzen van indieners 1 ontvankelijk te verklaren en te volgen;
- b. De zienswijzen van indieners 3 ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen;
- c. De zienswijzen van indiener 2 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen door:
De horecamogelijkheden niet direct te bestemmen maar allen mogelijk te maken middels een wijzigingsplan, maar wel de mogelijkheid van ondergeschikte horeca op te nemen..

De rest van de zienswijzen van indiener 2 niet te volgen en ongegrond te verklaren;

- d. De zienswijzen van indiener 4 ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk te volgen door:
De juiste omschrijving van het gebouw Middenweg 172-174 zoals voorgesteld over nemen.

De rest van de zienswijzen van indiener 4 niet te volgen en ongegrond te verklaren;

- e. De raad voor te stellen bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

1. Afbeelding pagina 4 vervangen door actuele ligging van de bestemmingsplannen conform bijlage 3;
2. Paragraaf 2.5.8, en paragraaf 3.1, schrappen van de tekst welke betrekking heeft op de Nota Bouwen en parkeren 2011-2016;
3. Paragraaf 4.1.1 tekst actualiseren naar aanleiding van aanpassen van de regels.
4. de tekst "1^e" of "eerste" verdieping danwel verdieping in de toelichting te verwijderen en te vervangen door "verdiepingen".
5. de tekst "twee bouwlagen en een kelder" zoals vermeld in paragraaf 1.1. van de toelichting te vervangen door " vier lagen: een kelder, begane grond, een tweetal tussen verdiepingen (1e etage), in het midden van het pand en aan de noordzijde, een tweede etage."

Regels

1. Artikel 3.1, lid f verwijderen
2. artikel 3.3 lid c, tekstueel te wijzigen in "horeca is uitgesloten met uitzondering van ondergeschikte horeca van maximaal 10% van de BVO van de begane grond tot een maximum van 100m²."
3. Artikel 3.3, lid d te schrappen en de rest van het artikel te vernummeren.
4. aan artikel 3.3, de regel toe te voegen met de tekst "woningbouw is toegestaan onder de voorwaarde dat vooraf aangetoond dient te worden dat de nabijgelegen KPN-Centrale gehuisvest in Boerhavestraat 15 op grond van afdeling 2.8 van het activiteitenbesluit niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd";
5. In artikel 3, voor het gebouw Middenweg 172-174 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen welke het mogelijk maakt de functie horeca categorie 2 en 3 toe te voegen, e.e.a. conform tekst bijlage 4 van deze nota;
6. artikel 4.1, lid b uit de regels te schrappen.
7. de bestemming Bedrijf op te nemen uitgaande van de regels in het ontwerp bestemmingsplan voor maatschappelijk gespecificeerd op de KPN-centrale conform tekstvoorstel bijlage 1;
8. De regels te vernummeren zodat deze weer logisch lopen.

Verbeelding

1. ter plekken van de KPN-centrale de bestemming Maatschappelijk te veranderen in Bedrijf.
2. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument' te verplaatsen van de KPN-centrale naar de naastgelegen bunker.
3. Middenweg 172-174 voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid";

Bijlagen

Bijlage 1

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf tot en met milieucategorie 2;
- b. een nutsbedrijf, waaronder begrepen een kantoor ten behoeve van een nutsbedrijf; ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf';
- c. fietsenstalling;
- alsmede
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. verblijfsgebied;
- g. verkeersareaal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en onder deze gronden toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte geldt de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor masten een maximum bouwhoogte van 10 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in een gemeentelijke parkeernota 'Nota Bouwen en Parkeren'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

Bijlage 2



Aan het college van burgemeester en wethouders
van Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

tevens per e-mail verzonden

verzendinggegevens
datum : 07-06-2014
kenmerk : AU14.05233
bijlagen : 1

behandeld door
Griffie
dhr. mr. drs. M. Huisman
telefoon (0223) 67 8101

uw gegevens
brief van :
kenmerk :

onderwerp
Afhandeling aangenomen motie raadsvergadering 6 mei 2014

Geacht college,

Tijdens de raadsvergadering van de gemeenteraad van 6 juli 2014 is een motie van de Stadspartij Den Helder (M. nr. 20), ondersteund door andere fracties, aangenomen. Deze motie treft u als bijlage bij deze brief aan.

In de bovengenoemde motie wordt uw college opgedragen:

- per direct alle activiteiten rond de geplande nieuwbouw van het stadhuis aan de stationslocatie met zo min mogelijk kosten te stoppen en geen verplichtingen meer aan te gaan in dit kader;
- zo spoedig mogelijk te komen met een nieuw bestemmingsplan;
- per omgaand een raadsvoorstel voor te bereiden waarbij het nieuwe bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zodanig wordt aangepast dat:
 - de rooilijn van de huidige bebouwing niet verandert en er daardoor geen onnodige dure verplaatsing van de ondergrondse infrastructuur nodig is;
- te komen met een plan tot de herinrichting van de stationslocatie in nauw overleg met de omwonenden waarbij het huidige postkantoor en het NS station behouden blijft;
- voor 1 juli 2014 een compleet overzicht te geven van de uitgaven en de aangegane verplichtingen die tot nu toe zijn gedaan voor de nieuwbouw van het stadhuis ten laste van het voorbereidings- en uitvoeringskrediet;
- Onderzoek te doen naar de kosten van het aanpassen/renoveren van het huidige gebouw, zodanig dat dit nog 5 a 10 jaar dienst kan blijven doen als stadhuis.

Uw college wordt verzocht uitvoering te geven aan de bovengenoemde motie. Indien uw college voornemens is de motie geheel of gedeeltelijk niet uit te voeren, dan verzoek ik u de gemeenteraad hiervan direct schriftelijk in kennis te stellen.

Hoogachtend,
de griffier van de gemeenteraad van Den Helder,

mr. drs. M. Huisman

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
kr@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201



MOTIE nr.:	20
datum raadsvergadering:	6 mei 2014
aangenomen / verworpen	ingetrokken / aangehouden

Motie vreemd aan de orde van de dag

De gemeenteraad van Den Helder, in vergadering bijeen op 6 mei 2014,
van oordeel zijnde dat:

- het grootste deel van de Helderse burgers geen nieuw stadhuis wil;
- het grootste deel van de Helderse burgers vindt dat het dan ook niet het moment is geld te steken in een nieuw stadhuis,

kennis genomen hebbende dat:

- de uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen duidelijkheid heeft gegeven over hoe de Helderse bevolking over een nieuw stadhuis denkt,

draagt het college van burgemeester en wethouders op:

- per direct alle activiteiten rond de geplande nieuwbouw van het stadhuis aan de stationslocatie met zo min mogelijk kosten te stoppen en geen verplichtingen meer aan te gaan in dit kader;
- ~~Afkeuring besluit van 17-02-2014 tot het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan stationslocatie~~ z.s.m. te komen met een nieuw bestemmingsplan;
- per omgaand een raadsvoorstel voor te bereiden waarbij het nieuwe bestemmingsplan Stationslocatie 2014 zodanig wordt aangepast dat:
 - de rooilijn van de huidige bebouwing niet verandert en er daardoor geen onnodige dure verplaatsing van de ondergrondse infrastructuur nodig is;
- te komen met een plan tot de herinrichting van de stationslocatie in nauw overleg met de omwonenden waarbij het huidige postkantoor en het NS station behouden blijven;
- voor 1 juli 2014 een compleet overzicht te geven van de uitgaven en de aangegane verplichtingen die tot nu toe zijn gedaan voor de nieuwbouw van het stadhuis ten laste van het voorbereidings- en uitvoeringskrediet,
- Onderzoek te doen naar de kosten van het aanpassen/renoveren van het huidige gebouw, zodanig dat dit nog 5 a 10 jaar dienst kan blijven doen als stadhuis

en gaat over tot de orde van de dag.

P.R. Reenders

Namens de fracties:

*van Stadspartij
Helder Onafhankelijk
Behoorlijk Bestuur
Groen Links*

*Vrije Socialisten
Christen Unie*

Bijlage 3

Tekening bestemmingsplannen



Bijlage 4

Tekstvoorstel wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming Gemengd

4.6 Wijzigingsbevoegdheden

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het gebouw Middenweg 172-174 in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

4.6.1 toevoegen horeca categorie 2 en 3.

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de regels van de bestemming Maatschappelijk te wijzigen door:

- a. aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor: Horeca van categorie 2 en 3;
- b. in de gebruiksregels te bepalen dat:
 - horeca van de categorie 2 en 3 niet is toegestaan op de verdieping en;
 - de begane grond mag voor maximaal 50% van het bvo worden gebruikt ten behoeve van horeca (bedrijven) van de categorie 2 en 3;

Toepassingsvoorwaarden

- De bevoegdheid als bedoeld onder 4.6.1 onder sub a en b kunnen alleen in combinatie met elkaar worden toegepast;
- Voor de toepassing van de bevoegdheid als bedoeld onder 4.6.1 onder a en b geldt dat van de bevoegdheid pas gebruik mag worden gemaakt als in het wijzigingsplan is aangetoond dat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro;