

Raadsvergadering d.d. : 4 oktober 2016

Besluit nummer : RB16.0081

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 te Den Helder

De raad van de gemeente Den Helder;

Overwegende,

dat het bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 is opgesteld om aan de wensen van initiatiefnemer tegemoet te komen om het mogelijk te maken om een 10-tal grondgebonden woningen te realiseren ter plekke van het thans leegstaande schoolgebouw aan de Leendert den Bergerstraat.

dat dit mede een wenselijk ontwikkeling is omdat op deze wijze de thans aanwezige negatieve invloed (hangplek, brandgevaar) welke het leegstaande gebouw heeft op de buurt kan worden beëindigd.

dat in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-ONT1 met ingang van 6 juni 2016 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 gedurende deze periode het ontwerp bestemmingsplan aan andere overheidspartijen is verzonden met het verzoek om commentaar.

dat gedurende bovengenoemde periode door geen der partijen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel nummer RVO16.0098 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 04 oktober 2016, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat ongewijzigd vast te stellen;

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;

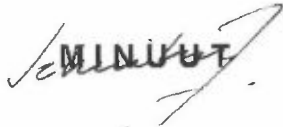
kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 14 november 2016;

besluit:

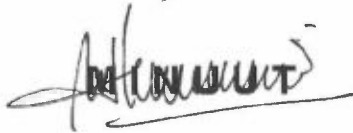
1. Het bestemmingsplan "Leendert den Bergerstraat 18-20 te Den Helder", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-VST1, langs elektronische weg vast te stellen, waarin:
het mogelijk wordt gemaakt ter plekke van het voormalige schoolgebouw aan de Leendert den Bergerstraat 18-20 10 grondgebonden woningen te realiseren;
2. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
3. Vast te stellen dat o_ NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is, en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente heeft getekend;
5. dat het bijbehorend raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 28 november 2016.

voorzitter
Koen Schuiling



griffier
mr. drs. M. Huisman



| | | | |
|------------------------|---|--|--|
| Registratienummer: | RVO16.0098 | Portefeuillehouder: | J.E.T.M. van Dongen |
| Van afdeling: | Ruimte en Economie | Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: | <ul style="list-style-type: none"> • ID16.03849 Toelichting ont. bp Leendert den Bergerstraat 18-20; • ID16.03850 Regels ont. bp. Leendert den Bergerstraat 18-20 • ID16.03851 Verbeelding ont. bp. Leendert den Bergerstraat 18-20; • ID16.03852 Bijlage Toelichting; • ID16.03853 Bijlage Regels. |
| Behandelend ambtenaar: | ing.H.J. Winter | | |
| Telefoonnummer: | (0223) 67 8817 | | |
| E-mail adres: | e.winter@denhelder.nl | | |
| Onderwerp: | Vaststellen bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 | | |

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan "Leendert den Bergerstraat 18-20 te Den Helder", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-VST1, langs elektronische weg vast te stellen, waarin:
 - het mogelijk wordt gemaakt ter plekke van het voormalige schoolgebouw aan de Leendert den Bergerstraat 18-20 tien grondgebonden woningen te realiseren;
2. De bij dit besluit behorende verbeelding van de bestemming op papier vast te stellen;
3. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.312BPLDBSTR1820-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal binnen het plan niet noodzakelijk is, en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente heeft getekend;
5. dat het bijbehorend raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 is door initiatiefnemer HB Vastgoed opgesteld met als doel het bestaande leegstaande schoolgebouw aan de Leendert den Bergerstraat te slopen en op die locatie een 10-tal grondgebonden woningen te realiseren.

Dit is niet mogelijk op grond van het thans ter plekke geldende bestemmingsplan Schooten 2012 omdat deze niet voorziet van een woonbestemming op de betreffende kavel.

Ook vanuit gemeentelijk oogpunt is de ontwikkeling wenselijk dat de locatie een nieuwe bestemming krijgt. Op deze wijze kan de negatieve invloed (hangplek, brandgevaar) welke het leegstaande gebouw heeft op de buurt worden beëindigd. Deze mening wordt door de buurt onderschreven.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is als basis het bestaande ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau gebruikt. Daarnaast is zowel de bestaande als toekomstige situatie in de toelichting opgenomen evenals de milieuaspecten, de ontwikkelingsvisie en de juridische planopzet. Voor de verschillende bestemmingen in het plangebied zijn regels opgesteld.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, hebben wij geen zienswijze ontvangen. Voorgesteld wordt dan ook het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Leendert den Bergerstraat 18-20 staat een voormalig schoolgebouw dat de laatste jaren in gebruik is geweest als bibliotheek en sportschool. Beide functies zijn inmiddels vertrokken, waardoor het gebouw leeg staat. Een private ontwikkelaar heeft het terrein en de voormalige school indertijd van de gemeente gekocht en heeft het beheer van het gebouw uitgevoerd. De afgelopen jaren is het gebouw leeg komen te staan, door het beëindigen van huurcontracten. In de koopacte is opgenomen dat de gemeente 10 jaar na aankoop zou meewerken aan het omzetten van de maatschappelijke bestemming naar wonen.

Initiatiefnemer heeft om zijn plannen te kunnen realiseren een bestemmingsplan laten opstellen en aan de gemeente aangeboden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 10 vrijstaande woningen ter plaatse van het perceel Leendert den Bergerstraat 18-20.

Middels raadsinformatiebrief RI16.0037 is uw raad vervolgens op de hoogte is gesteld over het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Vanaf 6 juni jl. heeft het bestemmingsplan vervolgens als ontwerp gedurende zes weken ter visie gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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 inspraak en afweging van zienswijzen van belanghebbenden en betrokken overheidspartners.

Daarnaast wordt met het bouwplan het vervallen bestaande schoolgebouw verwijderd en vervangen door woningen wat de leefbaarheid voor de buurt ter plekke verbetert.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening. In deze wet is de ruimtelijke procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan neergelegd.

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 en verslag te leggen over een eventueel te voeren inspraakprocedure.

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

1. Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 2016

Het nu geldende bestemmingsplan dateert uit 2013. In dat plan was de locatie bestemd als Maatschappelijk.

Het pand is door de gemeente verkocht aan een projectontwikkelaar toen de schoolfunctie ter plekke was beëindigd. Deze heeft de afgelopen jaren met afwisselend succes het pand verhuurd ten behoeve van maatschappelijke bestemmingen. De afgelopen jaren heeft het pand leeg gestaan.

De koper heeft daarop een beroep gedaan op een bepaling in de koopovereenkomst welke bepaalde dat de gemeente 5 jaar na het afsluiten van de overeenkomst medewerking zou verlenen aan het omzetten van de bestemming ter plekke van maatschappelijk naar een woonbestemming waarbij maximaal 10 wooneenheden gerealiseerd mogen worden.

Planologisch is het ook wenselijk dat de locatie een nieuwe bestemming kreeg om de negatieve invloed (hangplek, brandgevaar) welke het leegstaande gebouw heeft op de buurt te beëindigen. Deze mening wordt door de buurt onderschreven.

Het onderhavige plan voorziet in de bovengenoemde transformatie en komt tegemoet aan de privaatrechtelijke bepaling uit het koopcontract.

Stedenbouwkundig is ten aanzien van de maximale bouwhoogten aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen. In het plan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de bouwhoogte met 1 meter, dit echter onder de bepaling dat de maximale goothoogte verlaagd dient te worden naar 4 meter. Op deze wijze blijft een gelijkwaardige bouwmassa bestaan ten opzichte van de bij recht aangegeven bouwhoogtes.

Daarnaast is in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het vergunningsvrij bouwen.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingsvoorstellen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3. Besluit Hogere Waarden.

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer op Dirk Abbesteelaan een hogere geluidbelasting optreedt, dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals aangegeven in de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting op de gevel van twee nog te realiseren woningen is, met een geluidbelasting van ten hoogste 50dB, echter lager dan de in de Wet geluidhinder aangegeven maximale ontheffingswaarde.

Het college van burgemeester en wethouders heeft vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan Leendert den Bergerstraat 18-20 voor de twee te realiseren woningen, op grond van artikel 83 jo 110a van de Wet geluidhinder, een hogere waarde vastgesteld van ten hoogste 50 dB.

Hierdoor is verkeerslawaaï geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

Op grond van de Referendumverordening 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.

De ruimtelijke impact van het bestemmingsplan is zeer lokaal. Het toevoegen van de woonfunctie heeft geen directe ruimtelijke gevolgen, te meer daar het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De initiatiefnemer heeft het plan op een informatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan is mede door het beëindigen van de leegstand van het huidige pand positief ontvangen. Hierom is het plan niet op grond van de gemeentelijke inspraakprocedure ter visie gelegd en meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

Wel is het ontwerp bestemmingsplan aan andere overheidspartijen verzonden met het verzoek om commentaar. Dit heeft niet geleid tot een inhoudelijke reactie.

Duurzaamheid

De gewenste ontwikkeling betreft het duurzaam ruimtegebruik door het amoveren van het bestaande schoolgebouw ten behoeve van 10 woningen. Door het hergebruik en herontwikkeling van de bestaande locatie wordt de bestaande stedelijke structuur van de wijk behouden en weer versterkt.

Financiële consequenties

Dit initiatief heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een planschadeovereenkomst getekend.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via de Staatscourant, de gemeentelijke voorlichtingspagina en de gemeentelijke website aan een ieder bekend gemaakt en valt in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en als pdf op de gemeentelijke website.

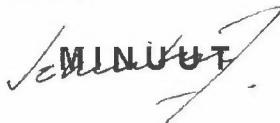
Realisatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad 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, 18 oktober 2016.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
Robert Reus



MINUUT