

Datum: 9 februari 2023
Aan: ,
Van: R. Houtkamp , team Den Helder Algemeen
Onderwerp: Zienswijzennota bestemmingsplan Het Arsenal, Den Helder

Zienswijzennota bestemmingsplan Het Arsenal, Den Helder

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Arsenal, Den Helder" heeft ter inzage gelegen tot 9 september 2023. Binnen deze termijn is een drietal zienswijzen ingediend. De indieners zijn eigenaar van drie afzonderlijke bedrijfsunits aan Het Arsenal. Het betreft volgens de zienswijzen de volgende bedrijven:

- **Arsenaal 7a (Martaal Holding B.V. / Jawil Holding B.V)** **bedrijfsactiviteiten nihil.**
- **Arsenaal 13a (V.o.f. Typisch Hollands)** **bedrijfsactiviteiten nihil**
- **Arsenaal 17a (DD Werken)** **onderhoud en schildersbedrijf**

De zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en zijn als volgt samengevat.

1. Door het terugbrengen van de toegestane milieucategorie 3.1 naar milieucategorie 2 wordt de bestemming sterk beperkt.
2. De beperking belemmert de mogelijkheden tot een economische rendabele exploitatie en zal financiële schade opleveren.
3. Het plan is onzorgvuldig tot stand gekomen, omdat een belangenafweging en onderliggende motivering ontbreekt.

Hierna gaan wij puntsgewijs in op de ingediende zienswijzen.

1. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient voldaan te worden aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is gebruikelijk dat aansluiting wordt gezocht bij de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 geldt een afstand van 50 meter tot gevoelige functies als uitgangspunt. De kortste afstand tussen de bedrijfsunits en de woningen varieert van 12 tot 15 meter. Deze afstand wordt ruim overschreden, waardoor niet automatisch kan worden uitgegaan van een voldoende woon- en leefklimaat bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Nu de woningen planologisch worden losgekoppeld van de bedrijfsfunctie, ontstaat de mogelijkheid dat de woning niet meer tot de inrichting (het bedrijf) behoort, waardoor de kortste afstand tot een woning van derden verkleind wordt. Uitgaand van de VNG standaard is een categorie 1 bedrijf, met een afstand van 10 meter, inpasbaar. Aangezien het een gemengd gebied betreft, kan één categorie hoger worden toegestaan. Om die reden is categorie 3.1 (uit het bestemmingsplan "Westoever 2011" komen te vervallen. Voorts is de bedrijvenlijst meer toegespitst op de aard van het gebied, de omvang van de bedrijfsunits, het aangrenzende openbare terrein en de aanwezige functies.

Op **Het Arsenal 7a** worden momenteel geen bedrijfsfuncties uitgeoefend. Op het adres zijn twee holdings ingeschreven, welke nog het best geschaard kunnen worden onder zakelijke dienstverlening. Deze functie komt voor in de bedrijvenlijst.

Uit onderzoek en uit contact met het desbetreffende bedrijf, is gebleken dat op **Arsenaal 13a** een bedrijf is gevestigd dat zich het beste laat beschrijven als internetwinkel. Er wordt rechtsreeks verkocht aan particulieren en bedrijven. Uit een bedrijfsbezoek is gebleken dat ter plaatse vooral

goederen worden opgeslagen en de verzending van goederen wordt voorbereid. Er is geen winkelruimte aanwezig waar goederen worden uitgestald en verkocht. De functie komt niet voor in de bedrijvenlijst van het ontwerpbestemmingsplan of het bestemmingsplan "Westoever 2011". De functie is daarmee in strijd met de planologische regels.

De gemeente Den Helder heeft een beleidsnotitie die ziet op de inpasbaarheid van dergelijke functies, te weten de "Beleidsnotitie Internetwinkels en ondergeschikte detailhandel". In deze beleidsnotitie worden verschillende vormen van detailhandel beschreven. Het onderhavige bedrijf valt onder de beschrijving: Internetwinkel met opslag- en verzendfunctie. In overeenstemming met de beleidsnotitie is deze functie op deze plek inpasbaar. **De volgende functie wordt daarom aan de bedrijvenlijst toegevoegd: Internetwinkel met opslag- en verzendfunctie (zonder showroom en afhaalbaarheid).**

In de inventarisatie komt een schildersbedrijf voor, welke is gelijkgesteld met een aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1000 m². Het schildersbedrijf op nummer 17 komt niet voor in de inventarisatie. **De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld. De bedrijvenlijst zal op dit onderdeel worden aangevuld met de functie 'Schildersbedrijf', zodat er geen twijfel bestaat of deze functie is toegestaan.** Het bedrijf wordt daarmee niet beperkt.

2. Het is niet ongebruikelijk dat planologische rechten met de tijd veranderen. Op het moment dat een nieuw planologisch kader wordt vastgesteld, wordt opnieuw een afweging gemaakt. Naar ons inzicht doet een te hoge milieucategorie geen recht aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijk ordening en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Ondanks dat in het verleden al situaties zijn ontstaan, waarin de bedrijfswoningen en de bedrijfsunits niet tot dezelfde eigenaar behoren, wordt dit nu pas in planologische zin geformaliseerd. Deze splitsing versterkt naar ons inzicht de noodzaak om een planologisch kader vast te stellen dat een goede menging van functies en een goed woon- en leefklimaat zoveel mogelijk waarborgt. Bedrijfsactiviteiten kunnen verder beperkt worden door wet en regelgeving anders dan het bestemmingsplan. De voorliggende bedrijvenlijst sluit daarbij aan. De indieners van zienswijzen worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt, noch is uit gesprekken gebleken dat er concrete voornemens bestaand die worden beperkt in de nabije toekomst. In de zienswijze is gesteld dat schade wordt geleden door toedoen van dit bestemmingsplan. De hoogte hiervan en de directe relatie met het bestemmingsplan enerzijds en de praktische mogelijkheden van de omgeving anderzijds staat niet beschreven. Indien een verslechterd planologisch kader zorgt voor schade welke het normaal maatschappelijk risico overschrijdt, dan kan dit leiden tot een planschadevergoeding. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend.
3. De gemaakte afwegingen zijn beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan een aanvulling hierop is gedaan met de beantwoording van de ingediende zienswijze. De gemaakte afwegingen zijn daarmee gemotiveerd.