

Registratienummer:	RVO12.0318	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	• Bestemmingsplan Willemsoord 2012 met bijbehorende bijlagen (bijlagenboek: ID12.0473)
Behandelend ambtenaar:	N. Langedijk		
Telefoonnummer:	(0223-67) 8815		
E-mail adres:	n.langedijk@denhelder.nl		
Onderwerp:	Bestemmingsplan Willemsoord 2012		

Gevraagd besluit:

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' (NL.IMRO.0400.212BPORW2012-VST1) langs elektronische weg vast te stellen;
3. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' op papier vast te stellen;
4. Vast te stellen dat o_NL.IMRO.0400.212BPORW2012-VST1_Ondergrond GBKN de voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Publiekssamenvatting

Voor de ontwikkeling van Willemsoord tot een volwaardig en complementair stadsdeel is een bestemmingsplan noodzakelijk. In samenspraak met bewoners en ondernemers is een stedenbouwkundig plan voor Willemsoord opgesteld. Dit plan is vertaald in een bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Willemsoord 2012 heeft van 7 september t/m 18 oktober 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. In de nota van beantwoording zijn deze zienswijzen van een reactie voorzien.

Inleiding

Voor de ontwikkeling van Willemsoord tot een volwaardig en complementair stadsdeel is een bestemmingsplan noodzakelijk. In samenspraak met bewoners en ondernemers is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is vertaald in bestemmingsplan Willemsoord.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 7 september t/m 18 oktober 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen (de zienswijzen zijn allen binnen de termijn binnengekomen). Ook heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

In de nota van beantwoording zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. In de nota is per zienswijze aangegeven of er een wijziging in het bestemmingsplan is doorgevoerd. In het bestemmingsplan zijn ook ambtshalve aanvullingen doorgevoerd. Zo is het bestemmingsplan op elke punten aangevuld met relevant beleid en is opgenomen dat alleen ten zuiden van dok 1 nautische detailhandel mogelijk is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Willemsoord ontwikkelen tot levendig stadsdeel, waar bewoners, gebruikers en bezoekers zich prettig en veilig voelen. Binnen het stadshart moet Willemsoord een bijzonder milieu gaan vormen, waarbij de nabijheid van de haven met de daarbij behorende functies voelbaar en herkenbaar zijn.

Kader

Het bestemmingsplan Willemsoord is gebaseerd op drie pijlers: het Uitwerkingsplan Stadshart (2008), het Visiedocument Willemsoord met daarbij vastgesteld de paragrafen van de Cultuur Historische Waardstelling (2011) en een serie werksessies met inwoners, ondernemers en gebruikers van Den Helder in de eerste helft van 2011. Het Uitwerkingsplan heeft de richting bepaald: Willemsoord als troefkaart bij de revitalisering van het stadshart. Met de Cultuur Historische Waardstelling uit het visiedocument zijn de kaders vastgesteld waarbinnen verandering en vernieuwing mogelijk zijn. De werksessies hebben inzicht gegeven in de kansen die op en voor Willemsoord kunnen worden benut.

Wettelijk kader bestemmingsplan

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft dat de gemeente voor haar gehele grondgebied bestemmingsplannen dient vast te stellen.

Argumenten

Hieronder worden de belangrijkste onderwerpen uit de zienswijzen kort behandeld (de volledige beantwoording is opgenomen in de nota van beantwoording).

Zienswijze:

Hoogte en Reinwaterkelders

De toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn een inbreuk op het culturele erfgoed. Tevens wordt er zo mogelijk over historisch waardevolle Reinwaterkelders gebouwd.

Reactie

Uit de Cultuurhistorische Waardstelling van professor Asselbergs volgt dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoogteaccenten inpasbaar zijn. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft ingestemd met de Cultuurhistorische Waardstelling en de betreffende bestemmingsplanregeling.

Willemsoord is in 1997 als monumentaal complex aangewezen als Rijksmonument en geniet op grond daarvan bescherming. De monumentale bescherming heeft niet alleen betrekking op bovengrondse structuren en gebouwen, maar ook op het ondergrondse stelsel van buizen, kelders en afvoeren. De Reinwaterkelders komen op geen enkele bouwtekening voor. In 2003 is er bij graafwerkzaamheden één gevonden. Er wordt van uitgegaan dat zich op het terrein nog enkele kelders bevinden. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen op Willemsoord zal daarom onderzoek plaats dienen te vinden in het kader van archeologie en bouwhistorie.

Zienswijze:

Parkeren

In het bestemmingsplan wordt het parkeren weggelaten en verschoven naar het moment dat ontwikkelingen starten. Dit is stedenbouwkundig onjuist.

Reactie:

Momenteel voorziet de openbare ruimte in voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de functies op Willemsoord. Op een aantal plekken is de markering voor het parkeren aangebracht. Indien er functies aan Willemsoord toegevoegd worden, zal steeds de op dat moment ontstane parkeersituatie bekeken worden. De parkeeroplossing volgt daarmee de organische ontwikkeling van Willemsoord.

Zienswijze:

Het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het mogelijk wordt een drijvende horecagelegenheid (categorie 4) en/of een drijvende voorziening tot verhuur van boten met ondergeschikte horeca te exploiteren in het Natte Dok of het overige gebied (Werfkanaal) aangewezen als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen.

Reactie:

Het bestemmingsplan geeft ten aanzien van de bestemming 'Water' o.a. aan: 'ligplaatsen ten behoeve van bedrijfsvaartuigen, pleziervaartuigen en passagiersvaartuigen ter plaatse van 'ligplaats'. Het begrip 'bedrijfsvaartuig' is als volgt gedefinieerd: 'een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoe ook genaamd en van welke aard ook, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot, opslagruimte en/of voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep'. Hieruit volgt dat de bedrijfsvoering van een horecagelegenheid ter plaats van de aanduiding 'ligplaats' in de bestemming 'Water' is toegestaan. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ook in het Natte Dok deze initiatieven mogelijk zijn.

Ten aanzien van horeca is echter wel de uitwerkingsregel opgenomen dat toevoeging ten opzichte van het bestaande mogelijk is 'wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn gevuld, en verdere ontwikkeling van de horeca daardoor vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is'. Hiervan is echter op dit moment nog geen sprake.

Wij staan positief tegenover initiatieven om ook in het Natte Dok bedrijfsvaartuigen een plek te geven, bijvoorbeeld om een drijvende voorzieningen tot verhuur van boten te realiseren. Het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld. Ook aan deze initiatieven worden nadere eisen gesteld, zoals ten aanzien van welstand.

Zienswijze:

Bedrijfswoning

In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning op Willemsoord mogelijk worden gemaakt.

Museale schepen

Het onder specifieke voorwaarden bewonen van museale schepen die voldoen aan de toelatingscriteria van de museumhaven Willemsoord, moet mogelijk zijn.

Reactie:

De mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid woningen te realiseren is uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald. Uit de inspraakreacties en de bespreking van het bestemmingsplan in de raad is naar voren gekomen dat er op dit moment niet voldoende draagvlak is voor het realiseren van woningen (in welke vorm dan ook) op Willemsoord. Om deze reden en gezien de economische omstandigheden die realisatie van woningen bemoeilijkt, is besloten om wonen uit dit bestemmingsplan te halen. Wel maakt het bestemmingsplan andere vormen van verblijf mogelijk, zoals hotel en short-stay.

Zienswijze:

Industrieterrein Rijkswerf

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is industrieterrein Rijkswerf geregeld in drie bestemmingsplannen. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening althans in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast is in dit verband van belang dat onlangs het voorontwerp bestemmingsplan Willemsoord Defensie ter inzage is gelegd, op basis waarvan een gedeelte van het voormalige industrieterrein gedezoneerd zal worden.

Reactie:

Of sprake is van goede ruimtelijke ordening wordt niet bepaald door het aantal bestemmingsplannen, waarin het industrieterrein is geregeld, maar door de inhoud van de regeling. Er is noch in de wetgeving, noch in jurisprudentie enig aanknopingspunt voor de veronderstelling dat één industrieterrein niet in meerdere bestemmingsplannen geregeld zou kunnen worden. Daarnaast wordt het plangebied van bestemmingsplan Willemsoord Defensie niet verkleind (wat adressant bedoeld met dezoneren).

Zienswijze:

Toevoeging detailhandel

Het toestaan van nieuwe detailhandelslocaties staat haaks op de meest recente inzichten met betrekking tot de behoefte aan dergelijke locaties.

Reactie:

De beperking in het bestemmingsplan tot nautische detailhandel (maximaal 3.000 m²) brengt met zich mee dat alleen een specifieke branche wordt toegelaten, waardoor concurrentie met bestaande detailhandel beperkt is. Kansrijke vestiging van nautische detailhandel in het stadshart is daarentegen niet aannemelijk, gezien de verbondenheid van deze branche aan het water.

Zienswijze:

Begrip nautische detailhandel

Het verruimen van het begrip 'nautische detailhandel' in het bestemmingsplan is absoluut onaanvaardbaar.

Reactie:

De genoemde 'verruiming' van de definitie van nautische detailhandel betreft een aanpassing van de definitie als gevolg van de inspraakreacties die ontvangen zijn op het voorontwerp bestemmingsplan.

Maatschappelijk draagvlak

In samenspraak met bewoners en ondernemers is een stedenbouwkundig plan opgesteld, die vervolgens is vertaald in een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan heeft tweemaal ter inzage gelegen. Ook is de afgelopen periode een informele raadsinformatieavond gehouden, een informatieavond en twee inloopbijeenkomsten.

Referendum

Op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 komt dit raadsvoorstel in aanmerking voor het houden van een referendum. Omdat het bestemmingsplan echter op basis van de wettelijke bestemmingsplanprocedure al meerdere keren is voorgelegd aan onze burgers, wordt het houden van een referendum in dit geval niet geadviseerd.

Financiële consequenties

De plankosten van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan worden gedragen door Zeestad. Er behoeft voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De reden hiervan is dat alle gronden en opstallen in het plangebied eigendom zijn van de gemeente en Willemsoord bv. Alle aandelen in de laatstgenoemde rechtspersoon zijn in handen van de gemeente. Het kostenverhaal is daarom verzekerd via de toekomstige gronduitgifte.

Communicatie

Zodra het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit bekendgemaakt. De bekendmaking vindt plaats in het Helders Weekblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de afhandeling van de zienswijzen en ingelicht over de vervolprocedure.

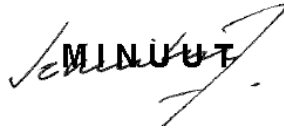
Realisatie

De (ruimtelijke) ontwikkeling van Willemsoord wordt momenteel niet afgedwongen door een externe ruimtevraag, deze zal moeten worden uitgedaagd (de komst van de schouwburg kan daarbij als aanjager voor nieuwe ontwikkelingen fungeren).

Den Helder, 18 december 2012.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
J.E. Diepeveen



MINUUT