

Registratienummer:	bl08.02580	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	Mevr. R.M. Keizer	<ul style="list-style-type: none"> • ruimtelijke onderbouwing • distributie planologisch onderzoek (DPO) 	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8818		
E-mail adres:	r.keizer@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vrijstelling ex artikel 19, lid 1, WRO voor grootschalige detailhandel op het Ravelijncenter 23 te Den Helder		

Gevraagd besluit:

1. Het opstarten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1, van de WRO, ten behoeve van grootschalige detailhandel in het pand Ravelijncenter 23 te Den Helder;
2. De bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de WRO voor dit verzoek te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
3. Tot het nemen van een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wro voor het gebied, zoals aangegeven op tekening nr. V-08-004 d.d. 21 november 2008.

Inleiding en aanleiding

Op 30 juni 2008 is een vrijstellingsverzoek ingediend door Boekel de Nerée advocaten, namens de heer R. Gouwenberg, voor het vestigen van grootschalige detailhandel in het pand aan het Ravelijncenter 23 te Den Helder. Op 24 mei 2006 heeft de heer Gouwenberg dit pand gekocht. Voorheen was hier een broodfabriek gevestigd. Het pand heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van circa 3300 m². Rond het pand bevindt zich een eigen terrein van circa 650 m².

De heer Gouwenberg wil het pand gebruiken ten behoeve van het uitbreiden van zijn tapijtshop. Daarnaast zal het pand verhuurd worden. Mogelijke huurders zijn Westenbrink Woonplezier (Wonen), Grando Keukens (Wonen), een baby- en kindermeubelen zaak (Wonen) en Welkoop (Tuincentrum).

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Westoever 1993". Hierin heeft het perceel de bestemming "bedrijven". De gronden met de bestemming "bedrijven" zijn bestemd voor de bedrijven die genoemd worden in artikel 6, lid 1 van de planvoorschriften. Ingevolge het tweede lid van artikel 6 vallen detailhandelsbedrijven of grootschalige detailhandelsbedrijven niet onder deze bestemming. Middels vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 1, WRO, kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Beoogd resultaat

Met het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1, WRO wordt het mogelijk gemaakt dat er detailhandel wordt gevestigd in het pand Ravelijncenter 23 te Den Helder.

Kader

Van belang is de notitie "Beleid artikel 19 WRO", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 10 februari 2004, en de notitie "aanpassing beleid artikel 19 WRO" van 19 juli 2005. In deze notities hebben Gedeputeerde Staten onder andere bepaald in welke gevallen een vrijstelling als bedoeld in het eerste lid van artikel 19 WRO benodigd is, de zogenaamde speerpunten van beleid. Het betreffende plan valt onder speerpunt 1: "Locatiebeleid en grootschalige voorzieningen, alsmede perifere en grootschalige detailhandel". In de toelichting op dit speerpunt wordt aangegeven dat projecten die voorzien in de vestiging of uitbreiding van perifere detailhandel met een bruto vloeroppervlak (bvo) van meer dan 1500 m² onder het speerpunt vallen. In het onderhavige plan wordt voorzien in de toevoeging van circa 3300 m² bvo. Een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO is derhalve noodzakelijk.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om vrijstelling ex artikel 19, lid 1, WRO te verlenen. Uw gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college. Wij stellen u voor om de bevoegdheid voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO voor onderhavig verzoek aan ons college te delegeren. Dit levert aanzienlijke tijdswinst op voor wat betreft het doorlopen van de vrijstellingsprocedure.

Naast het verlenen van vrijstelling dient in dit geval door uw raad een voorbereidingsbesluit voor het betreffende gebied genomen te worden, aangezien het betreffende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar en geen vrijstelling is verleend van de verplichting het bestemmingsplan eenmaal in de 10 jaar te herzien.

Argumenten / alternatieven

Op 17 september 2007 is door uw gemeenteraad het nieuwe detailhandelsbeleid vastgesteld in de "Kadernota detailhandel, 'Naar kwaliteit en dynamiek' ". In hoofdstuk zes van de Kadernota wordt ingegaan op het Ravelijncenter. Het Ravelijncenter is met name de locatie voor doelgerichte aankopen in primair de branche 'in en om het huis'. Het gaat om formules waarvoor in de binnenstad of op andere winkelgebieden – vanwege bereikbaarheid, expeditie, of eisen die gesteld worden aan grond en opstallen – geen geschikte vestigingslocaties aanwezig zijn of komen. Er is sprake van klassieke perifere detailhandelsvestiging formules zoals doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting. Het initiatief van de heer Gouwenberg valt hieronder.

De kadernota is door uw raad met amendement vastgesteld. In de oorspronkelijke nota werd voor het Ravelijncenter voorgesteld om in de toekomst te komen tot een compacte en logische afbakening, waarbij een relatie wordt gelegd tussen de binnen- en buitenkant van het zuidelijke deel van het gebied en een verkleining van het noordelijke deel. Het verzoek van de heer Gouwenberg past binnen deze nieuwe gebiedsafbakening. Met de vaststelling van de nota met amendement is afgeweken van het voorstel voor een nieuwe gebiedsafbakening. Uw raad heeft ervoor gekozen om vast te houden aan het huidige structuurbeeld, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Westoever 1993. Het Ravelijncenter 23 valt buiten de zone 'grootschalige detailhandel', zoals opgenomen in het structuurbeeld.

De reden van uw raad om de nieuwe afbakening van het Ravelijncenter niet over te nemen komt voort uit de veronderstelling dat een spanningsveld bestaat tussen het Ravelijncenter en de versterking van de detailhandel in de binnenstad. Door WPM Consultants is in augustus 2008 een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd, waaruit blijkt dat géén sprake is van verdringing van het kwaliteitsstreven van de binnenstad door de beoogde invulling van het Ravelijncenter 23. De uitbreiding vormt geen bedreiging in welke zin dan ook voor de binnenstad. Dit is dan ook reden om voor het verzoek van de heer Gouwenberg af te wijken van de detailhandelsnota. Het DPO is als bijlage toegevoegd.

Financiële consequenties

De aanvrager heeft geen planschaderisicoanalyse uit laten voeren. Mocht tijdens de ter inzage periode blijken dat er zienswijzen worden ingediend die mogelijk kunnen leiden tot planschade, dan kan overwogen worden om een planschadeovereenkomst aan te gaan met de verzoeker.

Juridische consequenties

Het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland is noodzakelijk voor het kunnen verlenen van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO. Deze verklaring van geen bezwaar wordt aangevraagd nadat het verzoek voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Tegen verlening van de vrijstelling staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank.

Communicatie

De aanvrager wordt gedurende het traject op de hoogte gehouden van de stappen die worden ondernomen.

Aanpak / uitvoering

Wanneer uw raad de vrijstellingsbevoegdheid delegeert aan het college, is de verdere procedure als volgt. Het voornemen tot verlenen van vrijstelling zal worden gepubliceerd, waarna het verzoek met ontwerpbesluit en ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter inzage zal worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht door een ieder. Indien geen zienswijzen worden ingediend kan uw college, na het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland, de vrijstelling verlenen. Indien wel zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze worden behandeld alvorens de verklaring van geen bezwaar wordt aangevraagd.

Den Helder, 9 december 2008

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman MSc, burgemeester

H. Raasing, secretaris