

## Ruimtelijke Onderbouwin



Ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging van het pand op perceel Ravelijncenter 23 te Den Helder.

### Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Omschrijving project
3. Vigerend beleid
4. Gevolgen van het project
5. Motivatie vrijstelling
6. Economische uitvoerbaarheid
7. Resultaten overleg met andere overheden en instanties
8. Zienswijzen

## 1. Inleiding

Op 30 juni 2008 heeft de gemeente Den Helder een verzoek om vrijstelling ontvangen van Boekel de Nerée advocaten, namens de heer R. Gouwenberg, voor een functiewijziging van het pand Ravelijncenter 23 te Den Helder ten behoeve van grootschalige detailhandel. De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan "Westoever 1993" de bestemming "bedrijven". Grootschalige detailhandel valt niet binnen deze bestemming. De functiewijziging is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Vrijstelling is mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Ten behoeve van deze vrijstellingsprocedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Hieronder treft u deze ruimtelijke onderbouwing aan.

## 2. Omschrijving project

Aan de oostkant van Den Helder, tussen de wijken Stad Binnen de Linie en De Schooten, is het Ravelijncenter gesitueerd. Het Ravelijncenter maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Westoever. Het bedrijventerrein Westoever was in eerste instantie bedoeld voor kleine industriële en havengebonden bedrijven. In de loop der tijd hebben zich er, inspelend op nieuwe behoeften, steeds meer andersoortige bedrijven gevestigd, zoals bouwmarkten, garages en meubeltoonzalen.

Het plan van de heer Gouwenberg betreft het vestigen van grootschalige detailhandel in het bedrijfspand aan het Ravelijncenter 23 te Den Helder. Dit ten behoeve van het uitbreiden van zijn tapijtshop. Daarnaast wil de heer Gouwenberg het pand verhuren. Mogelijke huurder zijn Westenbrink Woonplezier (wonen), Grando Keukens (wonen), een baby- en kindermeubelenzaak (wonen) en Welkoop (tuincentrum).

Op 24 mei 2006 heeft de heer Gouwenberg dit bedrijfspand gekocht. Voorheen was hier een broodfabriek gevestigd. Het pand heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van circa 3300 m<sup>2</sup>. De grootte van het pand bedraagt 40 are en 15 centiare. Rond het pand ligt een eigen terrein van circa 650 m<sup>2</sup>.

## 3. Vigerend beleid

### Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In hoofdstuk 2.3.2.6 van de Nota wordt ingegaan op het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid van het rijk is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. De vraag wat een goede plaats is voor ieder bedrijf, wordt in belangrijke mate bij de decentrale overheden neergelegd, zodat regionaal maatwerk kan worden geleverd. Door het rijk worden 'slechts' een aantal regels gegeven, die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt. Zo worden provincies en gemeenten verantwoordelijk gesteld voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Door de provincie Noord Holland is deze verantwoordelijkheid verder uitgewerkt in de beleidsnotitie "een goede plek voor ieder bedrijf". Onder het kopje 'provinciaal beleid' wordt hier nader op ingegaan.

## Provinciaal beleid

- Locatiebeleid "Een goede plek voor ieder bedrijf"

Zoals hiervoor is gebleken, is het locatiebeleid door het rijk gedecentraliseerd. Provincies worden geacht de doelstellingen uit de Nota Ruimte uit te werken in provinciaal beleid. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor op 26 april 2005 de nota "Een goede plek voor ieder bedrijf" opgesteld. De nota richt zich op een verantwoorde planning van locaties en vestigingsplaatsen. Voorop staat dat voldoende terreinen aanwezig moeten zijn om de activiteiten met economische gevolgen een vestigingsplaats te bieden. Daarbij worden de uitgangspunten selectiviteit, bundeling en differentiatie gehanteerd. Deze uitgangspunten worden in de nota verder uitgewerkt in de vorm van een typologie van vestigingsmilieus. De typologie van vestigingsmilieus onderscheidt stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Onderliggend plan valt onder laatstgenoemde. Onderscheiden worden 4 hoofdcategorieën specifieke werkmilieus. Het plan valt onder de categorie "Vrije tijdseconomie, volumineuze detailhandel en industrieel erfgoed" (categorie B1a).

In zijn algemeenheid geldt dat locaties, die tot een bepaald werkmilieu behoren, dienen te worden ingericht met de daarbij passende activiteiten en dat geen activiteiten mogen worden gevestigd die de ontwikkeling van deze passende activiteiten kunnen belemmeren. De voorgenomen activiteit van de heer Gouwenberg is passend binnen het Ravelijncenter. Dit volgt ook uit de rest van deze ruimtelijke onderbouwing.

- Streekplan

Het provinciale beleid voor Noord Holland Noord is verwoord in het Streekplan "Ontwikkelen met kwaliteit" (25 oktober 2004). In dit streekplan zijn de onderhavige gronden gelegen in een gebied dat is aangewezen als "bestaand stedelijk gebied". Hierbinnen is het mogelijk het stedelijke gebied verder te ontwikkelen, mede door verdichting.

Ten aanzien van de economie stelt het streekplan voor de Kop van Noord-Holland de opgave om de economische positie te versterken, arbeidsplaatsen te creëren en de benutting van bestaande en/of verouderde bedrijventerreinen te verbeteren. Het Ravelijncenter is een bestaand bedrijventerrein, waar sprake is van leegstand en verkapte leegstand. Met het onderhavige plan wordt voorzien in de behoefte van een lokaal bedrijf dat wil uitbreiden en zo een leegstaand pand wil benutten.

- Beleid artikel 19 WRO

Voor het gebruik van het pand Ravelijncenter 23 als grootschalige detailhandel dient een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te worden gevoerd. Hierbij 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 van belang. 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

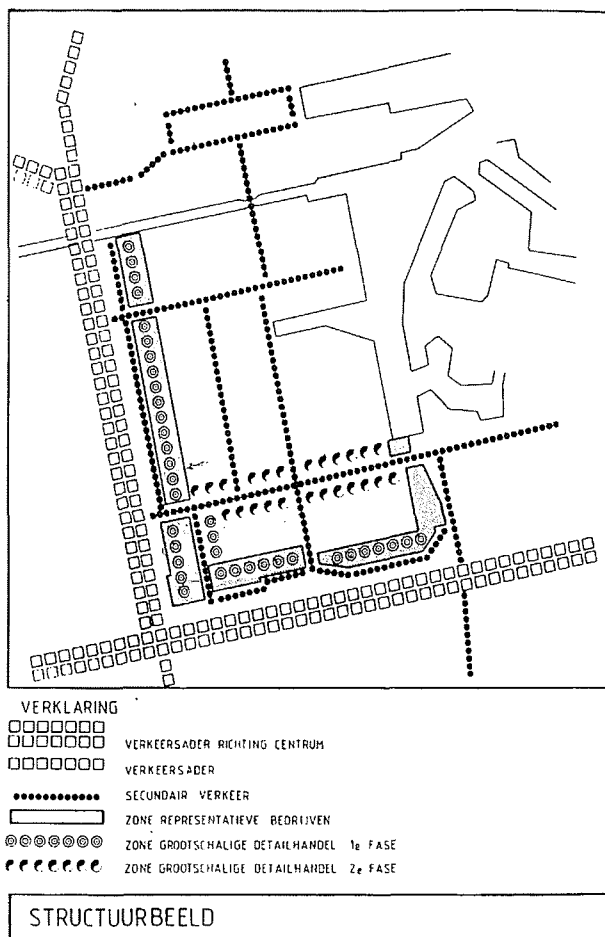
dan 1500 m<sup>2</sup> onder het speerpunt vallen. In het onderhavige plan wordt voorzien in de toevoeging van circa 3300 m<sup>2</sup> bvo. Een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO is derhalve noodzakelijk.

### Gemeentelijk beleid

- Het bestemmingsplan Westoever 1993

Het bestemmingsplan "Westoever 1993" is van toepassing op het plan. Het betreffende perceel heeft hierin 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. Het initiatief is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 16 van de planvoorschriften is de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6, lid 2, ten behoeve van het bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor grootschalige detailhandel. Vrijstelling is echter slechts mogelijk voor de bedrijven, die gelegen zijn binnen de "zone grootschalige detailhandel" van het bij het bestemmingsplan opgenomen structuurbeeld (zie figuur 1). Het initiatief valt buiten deze zone, zodat een binnenplanse vrijstelling niet mogelijk is.



Figuur 1 Structuurbeeld

- Kadernota Detailhandel en Distributie Planologisch Onderzoek

Op 17 september 2007 is door de gemeenteraad het nieuwe detailhandelsbeleid vastgesteld in de "Kadernota detailhandel, 'Naar kwaliteit en dynamiek' ". De hoofddoelstelling van het detailhandelsbeleid is het creëren van een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Binnen de context van Den Helder betekent dit dat primair wordt gestreefd naar optimalisering van voorzieningen in de binnenstad en de wijken/buurtten. Dit houdt in: de juiste voorzieningen op de juiste plek.

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 onder de categorie woninginrichting.

In de conceptnota is vervolgens over het Ravelijncenter geschreven dat het gewenst is om in de toekomst te komen tot een compacte en logische afbakening van het Ravelijncenter, waarbij een relatie wordt gelegd tussen de binnen- en buitenkant van het zuidelijke deel van het gebied en een verkleining van het noordelijke deel. Deze nieuwe gebiedsafbakening zorgt ervoor dat het initiatief van de heer Gouwenberg voor het Ravelijncenter 23 past binnen het beleid. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van de nota middels een amendement besloten om het voorstel voor een logische gebiedsafbakening niet over te nemen en vast te houden aan het structuurbeeld, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Westoever 1993 (zie figuur 1). Zoals eerder genoemd valt het Ravelijncenter 23 buiten de zone, waarbinnen grootschalige detailhandel mogelijk is (middels vrijstelling).

De reden om de nieuwe afbakening van het Ravelijncenter niet over te nemen komt voort uit de veronderstelling van de gemeenteraad dat het Ravelijncenter anders teveel zou kunnen concurreren met de binnenstad. Er zou een spanningsveld bestaan 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.

De wenselijke ontwikkelingsrichting van binnenstad en Ravelijncenter zijn zeer uiteenlopend. Er is sprake van complementaire winkelgebieden, die mikken op een ander type koopgedrag. Bij de binnenstad staat de verblijfsfunctie centraal en het recreatief winkelen. Het Ravelijncenter is het milieu voor grootschalige winkels die doelgericht worden bezocht, primair in het thema 'in en rond het huis'. De nota is zodanig opgesteld dat de beoogde complementariteit wordt bewaakt. Branches worden op het Ravelijncenter toegestaan die in de binnenstad voor wat betreft bereikbaarheid, huur of logistiek van winkelen niet thuishoren. Het verlenen van vrijstelling ten behoeve van grootschalige detailhandel in het pand Ravelijncenter 23 sluit aan bij de ordeningsprincipes van de gemeente en optimale bestemming van panden.

Verder wordt in het rapport van WPM geconcludeerd dat de verzorgingsstructuur van Den Helder niet ontwricht wordt door het toevoegen van 3300 m<sup>2</sup> bvo aan het winkelareaal van Den Helder. Het initiatief is niet buitensporig. Ook concludeert WPM dat er sprake is van uitbreidingsruimte op het Ravelijncenter. De beoogde uitbreiding valt binnen de marges. Tenslotte concludeert WPM dat het initiatief van de heer Gouwenberg het structuurbeeld van het Ravelijncenter niet aantast. Het vergroot juist de compactheid. De bestemming grootschalige detailhandel is voor de desbetreffende plek passend. De uitstraling van het Ravelijncenter wordt verbeterd en leegstand wordt tegengegaan.

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet past binnen het detailhandelsbeleid, omdat de raad voor het Ravelijncenter heeft vastgehouden aan het structuurbeeld uit het bestemmingsplan Westoever 1993. Dit ter bescherming van de binnenstad. Met het onderzoek van WPM wordt aangetoond dat het initiatief van de heer Gouwenberg in geen enkel opzicht een bedreiging vormt voor de binnenstad.

#### **4. Gevolgen van het project ten aanzien van:**

##### Verkeer:

De huidige ontsluitingsstructuur van het Ravelijncenter is toereikend voor de vestiging van grootschalige detailhandel in het betreffende pand.

Er is voldoende parkeerruimte aanwezig op eigen terrein. Volgens artikel 23 van de planvoorschriften, behorend bij het vigerende bestemmingsplan Westoever 1993 dient per 100 m<sup>2</sup> overdekt bedrijfsvloeroppervlak minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein, op een vanaf de openbare weg bereikbaar deel van het terrein ingericht te worden. Dit betekent dat er minimaal 33 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het Ravelijncenter 23 beschikt over 650 m<sup>2</sup> eigen terrein, zodat voldaan kan worden aan de parkeernorm.

##### Bodem:

Er is sprake van hergebruik van een bestaand pand. Hiervoor hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

##### Water:

Het initiatief betreft een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een detailhandelsbestemming. Er komt geen extra verharding. Ruimtelijke gezien vinden er geen veranderingen plaats die invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

##### Ecologie:

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Het initiatief betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Hierbij zal geen beplanting of bebouwing verdwijnen. Derhalve kan aangenomen worden dat het initiatief geen gevolgen heeft voor de flora en fauna.

#### Archeologie:

Doordat het initiatief betrekking heeft op een functiewijziging van de bestaande bebouwing, zal er geen grondverzet plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

#### Externe veiligheid:

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat bij het plannen van risicogevoelige objecten (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) in de omgeving van een risicovolle inrichting op bindende wijze rekening moet worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting. Een winkelpand wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object in de zin van het BEVI. Het pand is echter gelegen buiten het invloedsgebied van de op Den Helder aanwezige risicovolle inrichtingen. Er zijn geen brandstof- of aardgastransportleidingen, hoogspanning- of rioolpersleidingen, LPG-stations of opslag van gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op het plangebied.

Uit de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" van het AVIV uit 2003 blijkt dat op Den Helder het vervoer van gevaarlijke stoffen het meest voorkomt over de straat Binnenhaven en Rijksweg. Het aantal transporten is echter minimaal. Rekening houdend met de normen voor zowel plaatsgebonden als groeiprisico kan geconcludeerd worden dat voor het plangebied de externe veiligheid als gevolg van wegtransporten momenteel geen probleem oplevert. Ook in de toekomst worden geen problemen verwacht omdat, gezien het type bedrijvigheid dat zich op Den Helder vestigt, aangenomen mag worden dat het transport van gevaarlijke stoffen slechts beperkt zal groeien. Voor het plangebied heeft het betreffende wegvervoer hierom geen consequenties.

#### Geluid:

Het pand Ravelijncenter 23 valt binnen de vastgestelde industriezone van het industrieterrein Westoever. De beoogde bestemming voor het pand geldt niet als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet Geluidhinder.

Op basis van de algemene regels uit het Activiteitenbesluit geldt een maximale geluidsbelasting van 50 dB op 50 m afstand. Niet wordt verwacht dat deze waarde wordt overschreden.

Voor wat betreft geluid is er geen belemmering.

#### Luchtkwaliteit:

In de Wet Milieubeheer is een nieuwe titel 5.2 opgenomen over luchtkwaliteit. Deze titel is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Een belangrijk verschil met het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen ruimtelijke besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen ruimtelijke besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de

elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

De realisering van het verzoek van de heer Gouwenberg zal niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het verzoek.

Privaatrechtelijke belemmeringen:

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

## **5. Motivatie vrijstelling**

Het verzoek past binnen het rijksbeleid en het provinciaal beleid. Het verzoek past niet binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Uit het Distributie Planologisch Onderzoek volgt echter dat het verlenen van vrijstelling in dit geval geen bedreiging vormt in welke zin dan ook voor de binnenstad. Er is voldoende uitbreidingspotentie in de grootschalige non-food om het verzoek zonder bezwaren te kunnen honoreren. Het verzoek vergroot de compactheid van het Ravelijncenter. Daarnaast is de bestemming grootschalige detailhandel voor de desbetreffende plak passend. Het verlenen van vrijstelling van vrijstelling ten behoeve van grootschalige detailhandel in het pand Ravelijncenter 23 sluit aan bij de ordeningsprincipes van de gemeente en optimale bestemming van panden.

Voor wat betreft parkeren kan op eigen terrein worden voldaan aan de parkeernorm. Ook de huidige ontsluitingsstructuur van het Ravelijncenter voldoet.

Geconcludeerd kan worden dat geen belemmeringen aanwezig zijn die aan verlening van de vrijstelling in de weg staan.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het verzoek wordt door de heer Gouwenberg gefinancierd.

De aanvrager heeft geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Op voorhand wordt geen planschade verwacht. 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 verzoeker.

## **7. Resultaten overleg met andere overheden en instanties**

N.v.t.

## **8. Zienswijzen**

Op voorhand zijn geen zienswijzen ingediend.